

## Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ – Öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

### Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-schlag
<b>Polizeipräsi-dium Konstanz</b> 09.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
<b>Netze BW</b> 10.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
<b>Gemeinde Uhl-dingen-Mühlhofen</b> 10.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
<b>Thüga Energie-netze GmbH</b> 10.09.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
<b>Unitymedia BW GmbH</b> 17.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
<b>IHK</b> 22.08.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
<b>Regierungsprä-sidium Tübin-gen</b> 09.09.2016	<b>I. Belange der Raumordnung</b> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.05.2016. Mit Blick auf das Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1 BauGB) wäre eine Reduzierung der in Anspruch genommenen	Kenntnisnahme Der Planung liegt bereits eine Optimie-rung in Bezug auf den Flächenver-brauch zugrunde. Im Vergleich zum	Kenntnisnahme

	<p>Fläche aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen.</p> <p><b>II. Belange der Landwirtschaft</b></p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht weiterhin erhebliche Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben werden ca. 3 ha landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche, Vorrangflur II, ca. 50-60 Bodenpunkte) dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden neben Flächen für Parkplätze, Verkehrsflächen, Flächen für Verkehrsgrün sowie einer Grünfläche von knapp 1 ha ausgewiesen, wobei letztere mit einem Pflanzgebot und Bewirtschaftungsaufgaben belegt ist.</p> <p>Durch den Entzug landwirtschaftlicher Flächen einerseits sowie die Bewirtschaftungsaufgaben auf der als landwirtschaftlich nutzbar dargestellter Grünfläche andererseits ergibt sich eine erhebliche Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch die vorgelegte Planung.</p> <p>Entsprechend ist für eine ordnungsgemäße Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange im Rahmen einer Abwägung unserer Auffassung nach eine Darstellung dieser landwirtschaftlichen Belange erforderlich. In Bezug auf den Flächenentzug kann das anhand der Daten der Digitalen Flurbilanz erfolgen, in Bezug auf die Bewirtschaftungsaufgaben (Aufgabe der Ackernutzung, zweimalige Mahd, Nutzung frühestens Mitte Juni, Düngung ausschließlich mit Festmist, Verzicht auf Mineraldünger und Flüssigmist) ist darzustellen, dass die Bewirtschaftung zwar im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung erfolgen kann, jedoch künftig keine wirtschaftliche Nutzung der Fläche mehr zulässt. Der Grünlandaufwuchs kann nur noch eingeschränkt landwirtschaftlich verwertet werden, eine Verfütterung z. B. an Milchkühe kann aufgrund der geringen Futterqualität (Schnittzeitpunkt und</p>	<p>Vorentwurf konnte der Entwurf um weitere 132 m<sup>2</sup> versiegelte/teilversiegelte Fläche reduziert werden.</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 Anpflanzung einer Streuobstwiese ist nicht vorgesehen, um die Bewirtschaftung nicht weiter einzuschränken.</p> <p>Die Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg für Vorrangfluren I und II (Quelle: Digitale Flurbilanz, LEL, ww.lclmaps.de) weist für die Gesamtgemarkung 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 Gesamtgemarkung ist.</p>	<p><b>Begründung und Umweltbericht werden zur Verdeutlichung ergänzt.</b></p>
--	---	--	---

	<p>angestrebte Artenzusammensetzung) nicht mehr erfolgen, so dass die Fläche im Hinblick auf ihre landwirtschaftliche Nutzbarkeit durch die Planungen entwertet wird.</p> <p>Unserer Auffassung nach sind die mit der Festsetzung einhergehenden Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft umso schwerwiegender, da durch diese schutzgutübergreifend die Eingriffe in die Funktionen des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden sollen.</p> <p>In der Betrachtung bleibt unberücksichtigt, dass durch die Bewirtschaftungsauflagen gerade die Funktion als Standort für Kulturpflanzen eingeschränkt wird, da die natürliche Ertragsfähigkeit des Standortes nicht genutzt werden kann. Die Bewirtschaftungsauflagen entsprechen der Bewirtschaftung eines Grenzstandortes und nicht dem tatsächlich vorhandenen Standort einer Vorrangfläche.</p>	<p>Daraus lässt sich jedoch ableiten, dass Vorrangfluren II nicht selten sind. 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>Im Vorfeld wurde geprüft, ob Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen auf Gemeindefläche zur Verfügung stehen, was negativ beschieden wurde. Ein Ausgleich im Schutzgut Boden ist nicht möglich so dass dieser schutzgutübergreifend erfolgt.</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. Der erste Schnitt ab Mitte Juni eignet sich nicht zum Silieren, der Standort wird jedoch gutes, fettes Futterheu hervorbringen. Während des letzten Drittels der Laktation, der Trockenperiode sowie für Rinder im zweiten Aufzuchtjahr und Mutterkühe ohne Kalb ist dieses Futter</p>	
--	--	--	--

	<p>Dementsprechend sind wir der Auffassung, dass in diesem Fall die Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Ackerflächen für naturschutzrechtliche Zwecke nicht auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wurde, und landwirtschaftliche Belange im Rahmen der Planung unzureichend berücksichtigt wurden.</p> <p><b>III. Belange Gewässer und Boden</b> Die Anregungen aus der Stellungnahme vom 09.05.2016 sind vom Vorhabenträger nun berücksichtigt worden. Referat 52 hat daher keine weiteren Einwendungen.</p> <p><b>IV. Belange des Naturschutzes</b> Von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretende Belange sind nicht betroffen.</p> <p><b>V. Belange des Forsts</b> Die höhere Forstbehörde begrüßt die vorgenommene Änderung, die Straßentrasse mit dem östlichen Rand des Waldwirtschaftsweges</p>	<p>auch für Milchviehbetriebe 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). Die geplante Nutzung bildet bereits den Übergang in den Bereich zur Landschaftspflege, bei der der wirtschaftliche Ertrag nicht im Vordergrund steht. Die Wiesenflächen werden in Zukunft von der Affenberg Salem Mendlishausen GmbH bewirtschaftet und das gewonnene Heu für die Fütterung des Damwildes verwenden. Eine dauerhafte Folgenutzung ist gesichert. Der Verlust an Ackerfläche bleibt als Eingriff bestehen. An dieser Stelle wird auf S. 6 (Hinweis Störche) der artenschutzrechtlichen Beurteilung verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	----------------------

	<p>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 Waldumwandelungsgenehmigung genehmigt.</p> <p>Weitere forstliche Belange sind nicht betroffen.</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>	
<p><b>Gemeinde Bermatingen</b> 09.09.2016</p>	<p>Keine Anregungen/Bedenken</p>		
<p><b>Landratsamt Bodenseekreis</b> 12.09.2016</p>	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 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>Die Silberweide (PFB 11) ist zum Erhalt festgesetzt, mit Hinweis auf die DIN 18920, im Falle einer erschließungstechnischen Veränderung durch Versiegelung der Erschließungsstraße.</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><b>Die Anregung wird an den Tiefbauplaner weitergegeben.</b></p> <p><b>Die Biotoptypenbeschreibung unter Ziff. 10.2.2 des Umweltberichts wird entsprechend ergänzt.</b></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. Es wird angeregt, dies in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 8.7) entsprechend zu ändern.</p> <p>Die Lage der Stielleiche ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 6.) sowie im Rechtsplan zu beschreiben und darzustellen.</p> <p>Textteil, zeichnerischer Teil sowie die Legende stimmen hinsichtlich der Pflanz-/Erhaltungsgebote nicht überein. Entsprechendes gilt für die (private) Grünfläche G 1. Diese Fläche ist in der Legende als Verkehrsgrün enthalten.</p> <p><b>Stellungnahmen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage</b></p> <p><u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 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>Die Mähgutübertragung wird als bevorzugtes Verfahren in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Unter Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Eiche als Teil der zu erhaltenden Gehölze mit Pflanzbindung gesichert, vor Überfahung geschützt und im Rechtsplan mit PFB1 dargestellt.</p> <p>Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden im Rechtsplan und Grünordnungsplan nachgetragen und die Nummerierung in den textlichen Festsetzungen angepasst. Zur Verdeutlichung werden Grünfläche G1 und Wiesenfläche dunkler hinterlegt. Es handelt sich um reine nachrichtliche Korrekturen.</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>	<p><b>Textliche Festsetzungen und Umweltbericht werden ergänzt.</b></p> <p><b>Der Textteil wird nicht verändert.</b> <b>Die Legende wird um die Signatur ergänzt.</b> <b>Die nachrichtlichen Korrekturen erfolgen.</b></p> <p><b>Ziff. 6.6 und Ziff. 10.3, Tabelle 3 -Erweiterung- werden im Umweltbericht ergänzt.</b></p>
--	--	---	---

	<p><u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Entgegen der Ausführungen im Textteil und in der Synopse findet sich im Grünordnungsplan und im Bebauungsplan östlich der neu geplanten Parkplatzfläche noch immer die Bezeichnung „Auftragsfläche“ ohne weitere Abgrenzung. Wir gehen davon aus, dass es sich hierbei um ein Versehen handelt, d. h. auch hier keine flächige Auffüllung innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist und bitten darum, in den beiden Plänen die Bezeichnung „Auftragsfläche“ ersatzlos zu streichen. Sollte entgegen unserer Annahme in diesem Bereich dennoch eine flächige Auffüllung vorgesehen sein, so verweisen wir diesbezüglich auf unsere Ausführungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</p> <p><u>III. Belange der Straßenbautechnik:</u> Die Situation bezüglich der erforderlichen Sichtfelder nach RAL im Bereich der Parkplatzausfahrt bei zu Grunde gelegter Geschwindigkeit von 100 km/h stellt sich aufgrund der Topographie (Höhenlage und Kurvenbestand der Kreisstraße) wie folgt dar:</p> <p>Die Sicht nach Norden ist wegen des Böschungsbereiches und des bestehenden Baumbestandes/Waldtrauf nicht ausreichend gewährleistet. Nach Süden kann eine dauerhafte Freihaltung rechtlich nicht gesichert werden, da sich das Sichtfeld über die räumliche Begrenzung des Bebauungsplans hinaus erstreckt (auf das westlich der Kreisstraße liegende Grundstück Flst.-Nr. 237).</p> <p>Diese Sachlage hat das Straßenbauamt mit Blick auf die tatsächlichen Verkehrsverhältnisse mit der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeidirektion erörtert. Aus verkehrsrechtlicher Sicht wird im Bereich der Ausfahrt aufgrund des Kurvenverlaufes eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 100 km/h auf 70 km/h in Aussicht gestellt. Dadurch verringern sich die Sichtfelder in beide Richtungen auf 110 m. Durch Rückversetzen der Böschung kann die Sicht nach Norden ausreichend hergestellt werden und nach Süden liegt das Sichtfeld damit</p>	<p>Ausschlaggebend ist der Textteil, vom Planer wurde versäumt, Rechtsplan und Grünordnungsplan anzupassen.</p> <p>Aufgrund der Reduzierung der Geschwindigkeit können die Sichtdreiecke reduziert werden. Die Sicht nach Norden und Süden ist gewährleistet, Waldtrauf und Ackerfläche werden nicht mehr beansprucht. Die Änderung ist vorteilhaft für alle Betroffenen, nachteilige Auswirkungen sind nicht gegeben.</p>	<p><b>Die Bezeichnung wird aus beiden Plänen entfernt.</b></p> <p><b>Der Rechtsplan wird mit den verkleinerten Sichtfeldern angepasst.</b></p>
--	---	--	--

	<p>auf dem öffentlichen Straßengrundstück.</p> <p>Die reduzierten Sichtfelder sind im Rechtsplan entsprechend abzuändern und dieser dem Straßenbauamt im weiteren Verfahren (vor Satzungsbeschluss) nochmals zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die verkehrsrechtliche Anordnung zur Geschwindigkeitsbeschränkung rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Parkplatzausfahrt bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde beantragt werden muss.</p>	<p>Die Planung wurde mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Aktuell liegen die Unterlagen der Behörde abschließend vor.</p> <p>Die verkehrsrechtliche Anordnung wird rechtzeitig vor Saisonbeginn (März 2017) beantragt.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> 14.09.2016</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung bei der FNP-Änderung verwiesen:</p> <p><i>„Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Lockergesteinen der Tettnang-Subformation.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen 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: „Kenntnisnahme“</p>	<b>Die Hinweise werden an den Tiefbauplaner weitergegeben.</b>
<p><b>Landesamt für Denkmalpflege</b> 15.09.2016</p>	<p><u>1. Bau und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf die beiden Verfahren wird auf unsere bisherigen Stellungnahmen, insbesondere auf die vom 11. Mai 2016 verwiesen (sie-</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.16 be-</p>	



	<p>he Anlage). Weitere Anregungen oder Bedenken, die darüber hinausgehen würden, werden nicht vorgetragen. 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></p> <p><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) auszuprägen sind.</i></li> </ul> <p><b>2. Archäologische Denkmalpflege:</b> Die Angaben zu den archäologischen Belangen wurden übernommen und sind ausreichend.</p>	<p>reits wie folgt abgewogen:</p> <p>„Kenntnisnahme“</p> <p>„Erdbewegungen werden auf ein Mindestmaß reduziert.“</p> <p>„Alle Stellplätze der Erweiterung werden in Schotterrasen ausgebildet.“</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
--	--	--	--