

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neue Mitte“ im Teilort Mimmenhausen

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Deutsche Telekom 09.11.2015	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach Bekanntwerden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Unversaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen evtl. Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt und rechtzeitig über den Baubeginn informiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Polizeipräsidium Konstanz, Dienstsitz Ravensburg 09.11.2015	<p>Das Polizeipräsidium Konstanz erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwendungen.</p>		

Gemeinde Deggenhauser- tal 09.11.2015	Keine Einwendungen/Bedenken		
Gemeinde Heiligenberg 12.09.2015	Keine Einwendungen/Bedenken		
Netze BW 13.11.2015	<p>Aus Sicht der Netze BW ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>Zur Versorgung des Gebiets benötigt die Netze BW eine zusätzliche Umspannstation. Es wird daher gebeten, einen Stationsplatz in der Größe von 4x5m in die Planungsunterlagen aufzunehmen. Dieser Platz sollte sich nach Möglichkeit im Umfeld des Verkehrsgrün südwestlich des geplanten Rathauses befinden.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Die Netze BW behält es sich vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von Ihnen beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p> <p>Es wird gebeten, die Netze BW weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Ein entsprechender Stationsplatz wird in den Planteil zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.	Der Planteil zum Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.
Gemeinde Uhdingen- Mühlhofen 13.11.2015	Keine Einwendungen/Bedenken		
Thüga Energie- netze GmbH 20.11.2015	Keine Einwendungen/Bedenken		

Gemeinde Frickingen 30.11.2015	Keine Einwendungen/Bedenken		
Regierungspräsidium Freiburg 01.12.2015	<p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Sedimenten der Hasenweiler Schotter und teilweise Auenlehm.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens (Auenlehms) ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Ein entsprechendes Baugrundgutachten wurde vom Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH erstellt. Eine Mehrfertigung wurde dem Regierungspräsidium Freiburg zur Kenntnis übersandt.</p>	Kenntnisnahme

<p>IHK Bodensee-Oberschwaben 01.12.2015</p>	<p>Zur Verbesserung der Nahversorgung ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit 1700qm Verkaufsfläche vorgesehen. Unter der Annahme, dass dieser Markt das Zentrum der Nahversorgung in der Gemeinde Salem für alle Teilorte bilden soll, halten wir eine Überschreitung der Regelvermutungsgrenze des § 11, Abs. 3 der BauNVO in diesem Falle für grundsätzlich zulässig.</p> <p>a.) Die außergewöhnliche Größe von 1700 qm Verkaufsfläche wird allerdings nicht näher erläutert und fachlich begründet. Wir gehen davon aus, dass ein entsprechendes Fachgutachten eingeholt worden ist bzw. noch eingeholt wird, denn die Festlegung der Größe muss raumwirksam untersucht werden.</p> <p>b.) Darüber hinaus wird in den Unterlagen von einer weiteren Einzelhandelsfläche von 1400 qm Verkaufsfläche gesprochen, die aber nicht näher definiert wird. Es scheint so, als solle eine Reservefläche ausgewiesen werden. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei Salem um ein Kleinzentrum handelt, muss auch an diesem Standort die Raumbedeutsamkeit dieser Fläche untersucht werden. Dazu muss bekannt sein, welche Sortimente dort angesiedelt werden sollen.</p> <p>Da bei einem weiteren Lebensmittelmarkt an diesem Standort das Beeinträchtigungsverbot tangiert sein könnte, halten wir es für notwendig, dass die gewünschten Sortimente konkret benannt werden und weiterer Lebensmittelhandel "ausgeschlossen" wird.</p>	<p>Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Salem vom Oktober 2011 wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in der „Neuen Mitte“ empfohlen. Dieses Gutachten wird derzeit im Hinblick auf die konkrete Festsetzung im Bebauungsplangentwurf ergänzt.</p> <p>Die in der Umweltverträglichkeitsprüfung erwähnten ca. 1.400 m² weiteren Verkaufsflächen für Einzelhandel beziehen sich auf die Gebiete MI 1 und MI 2. Dort sollen im Erdgeschoss der einzelnen Gebäude gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Insbesondere in den Gebäuden im MI 1 sind im Erdgeschoss auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten denkbar.</p> <p>Darüber hinaus ist großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO 1990 in Mischgebieten nicht</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	----------------------

		zulässig. Hierzu der Verweis auf § 11 (3) Satz 1 BauNVO: großflächiger Einzelhandel ist demnach nur in Kerngebieten und in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel zulässig.	
--	--	--	--

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.12.2015</p>	<p>I Belange der Raumordnung</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Salem, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mitte“ am Schlosssee. Im Bebauungsplan soll u. a. auch ein Kerngebiet ausgewiesen werden, in dem großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Laut der Begründung zum Bebauungsplan soll im Kerngebiet ein Hotel sowie ein Lebensmittelmarkt mit Ladenzone und Büro- und/oder Wohnnutzung in den oberen Geschossen errichtet werden. Die zulässige Grundfläche im Kerngebiet beträgt 5.863 qm (Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan). Im städtebaulichen Konzept des Planungsbüros „Ackermann und Raff“ ist in dem Kerngebiet ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 qm Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit ca. 500 qm Verkaufsfläche angedacht. Die am 06.11.2015 übersandte Umweltverträglichkeitsprüfung geht jedoch von einem Supermarkt von 1.700 qm VK, einem Drogeriemarkt von 500 qm VK sowie zusätzlichem Einzelhandel von ca. 1.400 qm aus und kommt damit auf eine Gesamtverkaufsfläche von 3.600 qm.</p> <p>Gemäß Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002 dürfen Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden. Salem erfüllt diese Voraussetzung als Kleinzentrum nicht.</p> <p>Allerdings kommen gemäß Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002 für Einzelhandelsgroßprojekte auch Standorte in Kleinzentren in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.</p> <p>Wie in dem Schreiben vom 28.12.2011 angedeutet, ist aus Sicht des Regierungspräsidiums diese Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters an diesem Standort erfüllt. Es wird im weiteren Verfahren jedoch um eine Darstellung gebeten, dass auch ein Vollsortimenter in der Größenordnung von 1.700 qm Verkaufsfläche diese Voraussetzung erfüllt.</p>	<p>Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Salem wird entsprechend ergänzt (siehe Stellungnahme IHK Bodensee-Oberschwaben).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	--	----------------------

	<p>Bezüglich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 500 qm bestehen keine Bedenken, sofern dieser entsprechend der Kriterien des BVerwG in seinem Urteil vom 24.11.2005, Az.: 4 C 14/04 baulich und betrieblich-funktionell unabhängig von dem Lebensmittelvollsortimenter betrieben wird.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird zudem um eine Darstellung gebeten, wo die in der Umweltverträglichkeitsprüfung genannte zusätzliche Einzelhandelsverkaufsfläche von 1.400 qm angesiedelt werden soll. Es wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass ein zweiter großflächiger Einzelhandelsbetrieb neben dem schon vorgesehenen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter die Voraussetzungen des Plansatzes 3.3.7 (Z) des LEP 2002 in Salem als Kleinzentrum nicht erfüllen wird, so dass gegen einen zweiten großflächigen Einzelhandelsmarkt an diesem Standort raumordnungsrechtliche Bedenken bestehen.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Ein zweiter großflächiger Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Die in der Umweltverträglichkeitsprüfung genannte weitere Einzelhandelsverkaufsfläche bezieht sich auf die im MI 1 und MI 2 möglichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der einzelnen Gebäude (siehe Stellungnahme IHK Bodensee-Oberschwaben).</p> <p>Darüber hinaus ist großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO 1990 in Mischgebieten nicht zulässig. Hierzu der Verweis auf § 11 (3) Satz 1 BauNVO: großflächiger Einzelhandel ist demnach nur in Kerngebieten und in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

	<p>II Belange des Straßenwesens</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan „Neue Mitte“. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des Verkehrsgutachtens abgegeben werden. Die Gemeinde Salem wird erneut gebeten, dem Regierungspräsidium das Gutachten zur Verkehrsuntersuchung „Neue Mitte“ vorzulegen (vgl. hierzu die Stellungnahme vom 15.09.2015).</p> <p>III Belange Gewässer und Boden</p> <p>Keine Einwendungen.</p> <p>IV Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Von Seiten des Landesbetriebes Gewässer folgende Anmerkungen:</p> <p>Gewässerrandstreifen: Die westliche Begrenzung des Plangebietes wird durch den Stefansfelder Kanal gebildet. Hier sind beidseitig die nach § 39 WG und § 38 WHG festgelegten Gewässerrandstreifen auszuweisen und die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Bei eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wäre eine ökologische Verbesserung des kanalartigen Gewässerbettes wünschenswert.</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung des Büros B+S- Ingenieure liegt zwischenzeitlich vor und wurde dem Regierungspräsidium Tübingen übersandt.</p> <p>Der nach § 29 WG festgesetzte Gewässerrandstreifen von 5,0 m im Innenbereich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auf der östlichen Seite des Stefansfelder Kanals ausgewiesen. Die westliche Seite des Stefansfelder Kanals liegt außerhalb des geplanten Geltungsbereichs. Der Stefansfelder Kanal verläuft in diesem Bereich in einem sehr tiefen Gewässerbett (ca. 5 m tief). Eine ökologische Verbesserung ist sicherlich wünschenswert, aber auf Grund dieser Höhenverhältnisse nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand umsetzbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	----------------------

	<p>HWGK:</p> <p>Ein Teil des Untersuchungsraums umfasst ein Gewässer (Stefansfelder Kanal) an dem die Hochwassergefahrenkarten vorliegen. Es kommt zu keinen Ausuferungen außerhalb der Uferböschungen. Es wird im Folgenden auf die grundsätzliche Problematik hingewiesen:</p> <p>Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.</p> <p>Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG).</p> <p>Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine Überplanung des Außenbereichs erfolgt. Ob dies hier der Fall wäre, müsste durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.</p> <p>Nur unter den in § 78 Abs. 2WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u. a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden.</p> <p>Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.</p>	<p>Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht nur bis an die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gewässer (Stefansfelder Kanal). Die Uferböschung beginnt erst mit dieser Grundstücksgrenze. Da es zu keinen Ausuferungen außerhalb der Uferböschung kommt, liegt der geplante Geltungsbereich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.</p>	
--	--	---	--

	<p>V Belange des Naturschutzes</p> <p>Zu den Aspekten des Natur- und Artenschutzes gibt es in den Unterlagen nur einen „Platzhalter“ (s. u.). Wenn sich im Fortgang des Verfahrens eine Betroffenheit von streng geschützten Arten ergeben sollte, ist Ref. 55/56 erneut zu beteiligen, ansonsten wird auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>5 UMWELTBELANGE Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan „Neue Mitte“ im § 13 a-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Wird ergänzt.</p>	<p>Der „Platzhalter“ wird entsprechend in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Der landschaftsökologische Eingriff kann als gering eingestuft werden, da die Bestandssituation keine hohen Wertigkeiten besitzt.</p> <p>Die Planung hat, außer dem direkten Landverbrauch, keine schwerwiegenden und komplexen Auswirkungen auf die Schutzgüter.</p>	
--	--	---	--

<p>Landratsamt Bodenseekreis 08.12.2015</p>	<p>I Belange des Planungsrechts</p> <p>Ziffer 2.2 der Begründung ist zu entnehmen, dass in dem als Kerngebiet festgesetzten Bereich u. a. „ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 qm und ein Drogeriemarkt mit ca. 500 qm Verkaufsfläche angedacht ist“. Auf § 1 Abs. 4 BauGB und die sich daraus ergebenden raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>II Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Die von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfenden Ausführungen und Festsetzungen (wie Pflanzgebote) oder die umweltschützenden Belange sind in den Unterlagen noch nicht thematisiert und sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden. Deshalb wird zunächst nur auf die nachfolgenden Aspekte hingewiesen:</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in der Begründung sollten Hinweise auf die Verwendung insektenverträglicher Beleuchtung aufgenommen werden. Es sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Niederdrucklampen oder LEDs) festzusetzen. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Die Beleuchtung sollte von den Ufergehölzen am Stefansfelder Kanal weggerichtet sein.</p> <p>Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen.</p>	<p>Die umweltschützenden Belange werden entsprechend in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Textteil des Bebauungsplans wird ergänzt.</p>
--	--	---	---

	<p>Flächen mit einer bestimmten, definierten Ausprägung sind kraft Gesetzes geschützt. Die Kartierung der Flächen hat nur deklaratorisch Bedeutung. Beim Gehölz entlang des Stefansfelder Kanals könnte es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handeln. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu prüfen und bei den Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen. Unabhängig vom Schutzstatus stellt das Gehölz eine Vernetzungsstruktur dar, die erhalten werden sollte.</p> <p>III Belange des Wasser- und Bodenschutzes</p> <p>1. In Ziffer 4 der Bebauungsvorschriften sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: „Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den Bereichen zulässig, in welchen eine schadlose Versickerung garantiert werden kann“. Wir wiesen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die am 02.11.2015 stattgefundene, mit Aktenvermerk des Ingenieurbüros Langenbach vom 10.11.2015 dokumentierte Besprechung zwischen Vertretern der Unteren Wasserbehörde, der Gemeinde und des Planungsbüros zum Thema Versickerung/Retention hin, deren Ergebnisse für die weitere Entwässerungsplanung bindend sind.</p> <p>2. Der östliche Abschnitt des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Altablagerung „Am Altenbeurer Weg“. Die Abgrenzung der Altablagerung sollte in den Planunterlagen dargestellt werden.</p>	<p>Das Gehölz entlang des Stefansfelder Kanals befindet sich auf dem Gewässergrundstück und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ein Eingriff ist hier nicht vorgesehen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Abgrenzung der Altablagerung entsprechend der Darstellung in dem der Gemeinde Salem vorliegenden Altlastenkataster wird in den Planteil zum Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Textteil des Bebauungsplans wird ergänzt.</p> <p>Planteil des Bebauungsplans wird ergänzt.</p>
--	--	--	--

	<p>IV Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Laut Ziffer 1.12 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll die Karte mit den Lärmbereichen für alle Geschosse ergänzt werden. Im Rahmen dieser Ergänzung bitten wir die Beurteilungspegel vor den Fassaden zu ermitteln. Denn nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Sofern höhere Beurteilungspegel ermittelt werden, sind geeignete Maßnahmen (z. B. technische Lüftung, Fenster mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen) zu treffen, die der Sachverständige in seinem Gutachten vorschlagen bzw. deren Eignung er prüfen sollte.</p> <p>V Belange des Brandschutzes</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes gibt es zu dem vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwendungen. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:</p> <p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung und § 2 (1 – 4) LBOAVO.</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Die Feuerwehr Salem verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug und kann dies für den geregelten Wohnungsbau in der fachtechnisch erforderli-</p>	<p>Die Beurteilungspegel vor den Fassaden werden ermittelt und entsprechend für alle Geschosse ergänzt.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Überflurhydranten vorgesehen.</p> <p>Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>	
--	---	---	--

	<p>chen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung bei Nennrettungshöhen von größer 8 m zum Einsatz bringen. Bei Sonderbauten wird auf die Notwendigkeit baulicher Rettungswege explizit hingewiesen.</p> <p>Im Bereich der im Plan mit „MK“ bezifferten Gebäude (angrenzend an Rettungswache und Feuerwehr) ist planerisch insbesondere darauf zu achten, dass es im Aus- und Zufahrtbereich des gesamten Straßenverlaufs, zu und von der Rettungswache zur Schlosseeallee, zu keinen Behinderungen durch andienende Fahrzeuge kommt.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus der LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann nach Aufforderung eine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Die Rettungswache des DRK erhält eine von der Anlieferung baulich getrennte Zu- bzw. Abfahrt. Im Planteil zum Bebauungsplan wird dies entsprechend dargestellt.</p>	
<p>Landesamt für Denkmalpflege 10.12.2015</p>	<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Wasser) mit einiger Wahrscheinlichkeit vorhanden.</p> <p>In Analogie zum seit Jahrzehnten deutliche besser erforschten benachbarten Kreis Konstanz, der dem Bodenseekreis entsprechende Umweltbedingungen aufweist, ist im überplanten Bereich mit bisher unbekannt archäologischen Fundstellen zu rechnen. Den Vorhabenträgern wird daher empfohlen, im Falle einer konkretisierten Planung im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des LAD durchzu-</p>	<p>Entsprechende Baggerschürfe werden in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vorgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>führen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.</p> <p>Die Kosten für die Prospektionsmaßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Weiterhin ist der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig, mindestens 14 Tage vorher schriftlich mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de</p> <p>Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	<p>Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p>	
--	--	---	--

	<p>Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.</p>		
<p>Handwerkskammer Ulm 04.12.2015</p>	<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan hat die Handwerkskammer Ulm im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, solange durch die Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Ein Nachteil können Handwerksbetriebe z. B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann z. B. dadurch eintreten, dass neue Wohnbebauung an bestehende Grundstücke oder Gebäude heranrückt.</p> <p>Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.</p> <p>Um für zukünftige Entwicklungen Planungsrecht zu schaffen, sei angemerkt, dass ein Mischgebiet nur dann vorliegt, wenn es sich um eine „sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe“ handelt. Daran fehlt es, wenn eine der beiden Nutzungsarten nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt (BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 – 4 C36/86).</p> <p>Bei der Ausweisung von Baugebieten als Mischgebiet ist darauf zu achten, dass die Ansiedlung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben tatsächlich möglich und auch zu erwarten ist. Demgegenüber stellt es einen Etikettenschwindel dar, wenn ein im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzter und künftig genutzter Bereich etwa im unmit-</p>	<p>Von einem Nachteil für Handwerksbetriebe ist nicht auszugehen.</p> <p>Die festgesetzten Mischgebiete dienen zur qualitativen und quantitativen Durchmischung im Sinne einer funktionsgemischten „Neuen Mitte“.</p> <p>Die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist tatsächlich möglich und zumindest auch zu erwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>telbaren Einwirkungsbereich hoch belasteter Verkehrswege oder emittierender gewerblicher Nutzungen nur aus Gründen geringer Schutzansprüche der an sich nur vorhandenen und/oder geplanten Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt wird (vgl. etwa OVG NRW, Urteil vom 19.10.1993 – 10a NE 41/89 – VGH BW, Beschluss vom 20.06.1995 – 8 S 237/95 – BayVGH, Urteil vom 03.04.2007 – 25 N 03.1282)</p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hebt ihre Erwartung hervor, dass in dem Mischgebiet auch verbrauchernahe, nicht störende bis nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe einen neuen Standort finden können.</p>	<p>Im Mischgebiet können verbrauchernahe, nicht störende bis nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe einen neuen Standort finden.</p>	
<p>Unitymedia BW GmbH 10.12.2015</p>	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 10.12.2015</p>	<p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen plant die Gemeinde u. a. die Ausweisung von Kerngebieten für einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche sowie zusätzlichem Einzelhandel von ca. 1.400 m² Verkaufsfläche. In Kerngebieten ist großflächiger Einzelhandel zulässig. Nach Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002 dürfen Einzelhandels-großprojekte jedoch in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen werden. Salem ist nach dem aktuellen Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft.</p> <p>Allerdings kommen gemäß Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002 für Einzelhandels-großprojekte auch Standorte in Kleinzentren in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Aus Sicht des Regionalverbandes und nach Rücksprache mit der höheren Raumordnungsbehörde ist diese Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes erfüllt. Daher bringt der Regionalverband zu dem o. g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Wir möchten die Gemeinde jedoch darum bitten uns darzulegen, ob auch ein Lebensmittelmarkt mit der hier geplanten besonders großen Verkaufsfläche von 1.700 m² die o. g. Voraussetzung erfüllt. Zudem bitten wir um Aufklärung, wie sich die in der UVP genannte zusätzliche Verkaufsfläche von 1.400 m² „Einzelhandel“ zusammensetzt und wo diese geplant ist.</p>	<p>Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Salem vom Oktober 2011 wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts in der „Neuen Mitte“ empfohlen. Dieses Gutachten wird derzeit im Hinblick auf die konkrete Festsetzung im Bebauungsplannentwurf ergänzt.</p> <p>Ein zweiter großflächiger Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Die in der Umweltverträglichkeitsprüfung genannte weitere Einzelhandelsverkaufsfläche bezieht sich auf die im MI 1 und MI 2 möglichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der einzelnen Gebäude (siehe Stellungnahme IHK Bodensee-Oberschwaben). Darüber hinaus ist großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO 1990 in Mischgebieten nicht zulässig. Hierzu der Verweis auf § 11 (3) Satz 1 BauNVO: großflächiger Einzelhandel ist demnach nur in Kerngebieten und in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	----------------------