

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neue Mitte“ – Öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Stadt Überlingen 21.03.2016	Keine Einwendungen/Bedenken		
Netze BW 22.03.2016	Keine Einwendungen/Bedenken		
Polizeipräsidium Konstanz 23.03.2016	Keine Einwendungen/Bedenken		
Gemeinde Uhl- dingen- Mühlhofen 23.03.2016	Keine Einwendungen/Bedenken		
Regierungspräsidium Stuttgart -Denkmalpflege 27.03.2016	Die Belange der archäologischen Denkmalpflege (Ur- und Frühgeschichte) sind im o. g. Bebauungsplan in ausreichender Weise berücksichtigt.		
Unitymedia BW GmbH 06.04.2016	<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>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Thüga Energie- netze GmbH 08.04.2016	Keine Einwendungen/Bedenken Eine Erschließung des geplanten Gebietes mit Erdgas ist möglich. Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen die vorhandenen Gasversorgungsleitungen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Landratsamt Bodenseekreis 22.04.2016	<p>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Zur Abwägung hinsichtlich des im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung thematisierten Gehölzes am Stefansfelder Kanal weisen wir nochmals darauf hin, dass zum Biotop auch der Traufbereich gehört. Nach dem Lageplan reicht dieser über die Grundstücksgrenze hinaus. Außerdem sind auch mittelbare Beeinträchtigungen des Biotops zu berücksichtigen.</p> <p>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes</p> <p>1. <u>Bodenschutz/Altlasten</u></p> <p>Die Ausführungen zur Altablagerung „Am Altenbeurer Weg“ (Ziffer 6 der Begründung) halten einer näheren Begründung nicht stand. Der Branchenkatalog enthält keine konkreten, einzelfallbezogenen und belastbaren Aussagen, da es nur zur Systematischen Einordnung von Branchen und nicht von Altablagerungen dient. Auch das Altlastenkataster kann nicht dahingehend interpretiert werden, dass von der Altablagerung lediglich eine Gefährdung für das Wasserschutzgebiet ausgehen kann. Selbst die Aussage, wonach die Gruben beim Bau des Berufsbildungswerkes verfüllt wurden, ist geeignet in die Irre zu führen. Laut der historischen Erhebung war die Grube bereits 1974 zumindest teilweise verfüllt. Auch wenn der Aushub von Bildungswerk (vermutlich deutlich weniger als das angenommene Gesamtverfüllvolumen) dort verfüllt wurde, ist bei solchen Auffüllungen nie auszuschließen, dass auch Aushub von anderen Quellen dorthin verbracht wurde. Wie bei den meisten Kiesgruben ist auch hier anzunehmen, dass der zur Verfüllung verwendete Aushub aus vielen verschiedenen Quellen stammt. Eine Untersuchung auf mögliche Schadstoffgehalte erfolgte damals nicht. Das bedeutet in</p>	Das Gehölz entlang des Stefansfelder Kanals befindet sich auf dem Gewässergrundstück. Der Traufbereich (Baumkronen) ragt in geringem Umfang über die Grundstücksgrenze hinaus. Um hier eine Beeinträchtigung auszuschließen, wurde eine private Grünfläche festgesetzt und der Gewässerrandstreifen in den Bebauungsplan übernommen. Eine Bebauung ist für diesen Bereich ausgeschlossen, was mittelbare Beeinträchtigungen (Schatteneinfall etc.) ausschließt.	Kenntnisnahme

	<p>der Konsequenz, dass ein gewisses Risiko besteht, wonach auch schadstoffbelasteter Boden eingebaut wurde. Bis zum Beweis des Gegenteils ist von sehr inhomogenen auszugehen, so dass eine punktuelle Beprobung mit wendigen Sondierungen bei einem so großen Volumen keine repräsentative Aussage zur Unbedenklichkeit des Bodenaushubs zulässt. Die zwei vom Ingenieurbüro Henke Ende 2015 untersuchten Bodenmischproben erlaubt keine repräsentative Aussage für die gesamte Altablagerung. Dies hat für die Verwertung des beim Bau der Tiefgaragen anfallenden Aushubs im Bereich der ehemaligen Altablagerung entsprechende kostenträchtige Konsequenzen. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der für die sachgerechte Deklaration des anfallenden Erdaushubs erforderliche Untersuchungsumfang sich an den Vorgaben der LAGA PN 98 richten wird. Wir empfehlen daher bereits heute eine entsprechende Kalkulation der dadurch entstehenden Mehrkosten. Zur Reduktion der Kosten sollten Möglichkeiten zur Verringerung der Aushubmengen geprüft werden. Die Abgrenzung der Altablagerung ist im Lageplan nicht vollständig wiedergegeben, sondern beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bauungsplans. Wegen der vorstehend beschriebenen Sachverhalte empfehlen wir, folgende textliche Änderungen vorzunehmen bzw. die vorgeschlagenen Neuformulierungen zu übernehmen:</p> <p>Textteil Ziffer 3.1 (Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind):</p> <p>Neu: „Im Plangebiet liegt die Altablagerung „Am Altenbeurer Weg“. Die nach den bisherigen Erkenntnissen anzunehmende Abgrenzung der Altablagerung ist im Lageplan nur innerhalb der Grenzen des Bauungsplans dargestellt.</p> <p>Textteil Ziffer 4.3 (Bodenverunreinigungen):</p> <p>Neu: „Die Auffüllungen im Bereich der Altablagerung stammen von verschiedenen Herkunftsorten und sind inhomogen zusammengesetzt. In Anbetracht des großen Verfüllvolumens und des Verfüllzeitraumes ist</p>	<p>Der Hinweis wird in den Textteil des Bauungsplans aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Textteil des Bauungsplans aufgenommen.</p>	<p>Die Bauungsvorschriften werden ergänzt.</p> <p>Die Bauungsvorschriften werden ergänzt.</p>
--	--	---	---

	<p>nicht auszuschließen, dass teilweise auch Material mit entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen eingebaut wurde. Es ist davon auszugehen, dass zur Klärung der möglichen Verwertungswege Untersuchungen des anfallenden Aushubmaterials erforderlich werden. Mit entsprechenden Mehrkosten für Untersuchung und Verwertung ist zu rechnen. Hinweise auf (erhebliche) Schadstoffbelastungen liegen bislang nicht vor.“</p> <p>Begründung Ziffer 6 (Kennzeichnung der Altablagerung):</p> <p>„Bei der im Plan (nach Osten hin nicht vollständig) dargestellten Altablagerung „Am Altenbeurer Weg“ handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube. Die Verfüllung erfolgte vorwiegend mit Erdaushub aus verschiedenen Quellen. Aufgrund des Verfüllzeitraumes und des Verfüllvolumens ist nicht auszuschließen, dass teilweise auch schadstoffbelasteter Boden und mineralische Fremdstoffe eingebaut wurden. Konkrete Hinweise aus den vorliegenden Untersuchungen liegen bislang kaum vor. Die vorliegenden Gutachten können bei der Gemeinde Salem eingesehen werden. Bei Baumaßnahmen ist mit erhöhtem Aufwand für die Entsorgung von Bodenaushub zu rechnen.“</p> <p>2. <u>Grundwasser</u></p> <p>Ziffer 3.2 des Textteils (Wasserschutzgebiet) sollte wie folgt neu gefasst werden:</p> <p>„Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB Salemer Becken TB Neufrach (WSG-Nr. 435.156). Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.03.2004 sind zu beachten.“</p> <p>Außerdem wird darum gebeten, Ziffer 4.4 des Textteils (Grundwasser) um folgende Hinweise zu ergänzen.</p> <p>„Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufge-</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden ergänzt.</p> <p>Die Bebauungsvorschriften werden er-</p>
--	--	---	--

	<p>und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser und Bodenschutz – anzuzeigen.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.“</p>	nommen.	gänzt.
<p>Regierungspräsidium Freiburg 25.02.2016</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 01.12.2015 sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><u>Weiterhin gültige Stellungnahme des RP Freiburg vom 01.12.2015:</u> <i>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Sedimenten der Hasenweiler Schotter und teilweise Auenlehm.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><i>Die Bebauungsvorschriften werden ergänzt.</i></p>

	<p><i>Verwitterungsbodens (Auenlehms) ist zu rechnen.</i></p> <p><i>In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung 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.</i></p> <p><i>Keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken.</i></p>	<p><i>Ein entsprechendes Baugrundgutachten wurde vom Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH erstellt. Eine Mehrfertigung wurde dem Regierungspräsidium Freiburg zur Kenntnis übersandt.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen 28.04.2016</p>	<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planungen beabsichtigt die Gemeinde Salem die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte“ am Schlosssee. Im Bebauungsplan soll u. a. auch ein Kerngebiet ausgewiesen werden. Im städtebaulichen Konzept des Planungsbüros „Ackermann und Raff“ ist in dem Kerngebiet u. a. ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.700 m² Verkaufsfläche und ein Drogeriemarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche angedacht.</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. 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>Nach der gutachterlichen Stellungnahme der BBE vom Januar 2016 kann festgestellt werden, dass die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.700 m² Verkaufsfläche in Salem erfüllt</p>		

	<p>sind. Es bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.700 m² vorsieht.</p> <p>Gemäß der momentan geplanten textlichen Festsetzungen des Kerngebiets ist jedoch keine Beschränkung des Einzelhandels vorgesehen. Die textliche Festsetzung unter Ziffer 1.1.3.1 lässt im gesamten Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe zu. Demnach ermöglicht die textliche Festsetzung eine Ansiedlung eines oder mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet. Ein solcher Bebauungsplan ist nicht an Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002 angepasst und verstößt somit momentan gegen § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Um den Bebauungsplan an Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002 anzupassen, schlägt die höhere Raumordnungsbehörde vor, die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet in den textlichen Festsetzungen räumlich auf den Bereich zu beschränken, in dem sich der Lebensmittelmarkt ansiedeln soll oder für diesen Bereich anstatt eines Kerngebietes ein Sondergebiet festzusetzen.</p> <p>Die höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>II. Belange des Straßenwesens</p> <p>Das Regierungspräsidium -Abteilung Straßenwesen und Verkehr- erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan „Neue Mitte“. Die Verkehrsuntersuchung vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg (aufgestellt Dezember 2015) prognostiziert für den Knotenpunkt L 201/Schlossseeallee eine - noch ausreichende - Qualitätsstufe D. Ein Knotenpunktsumbau ist derzeit nicht erforderlich.</p>	<p>Mit dem Regierungspräsidium Tübingen wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen, welche die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet räumlich auf den Bereich beschränkt, in dem sich der Lebensmittelmarkt befinden soll. Außerdem wird diese Verpflichtung durch Übernahme einer Baulast auf entsprechender Teilfläche gesichert.</p>	<p>Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sowie Übernahme einer entsprechenden Baulast</p>
--	---	---	---

	<p>III. Belange Gewässer und Boden</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>IV. Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Die Belange des Ref. 53.2 zum o. g. BP sind durch die vorhergehenden Stellungnahmen nun in den Planunterlagen eingearbeitet, sodass wir von einer weiteren Stellungnahme absehen.</p> <p>V. Belange des Naturschutzes</p> <p>In der Begründung wird nur knapp ausgeführt: „Es sind entlang der Schlosseeallee Alleebäume sowie im Schlosspark Wiesen und Baumbestände vorhanden. Durch die Realisierung der Planung gehen Bäume (v.a. Erlen und Salweiden) sowie Alleebäume verloren.“</p> <p>Ob der betroffene Bereich auf eine mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten untersucht wurde, geht aus den Ausführungen nicht hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf FFH-Anhang IV-Arten und europ. Vogelarten auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB zu beachten sind und nicht der Abwägung unterliegen.</p>	<p>Eine mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten wurde nicht untersucht.</p> <p>Es ist aber aufgrund vorhandener Habitatstrukturen davon auszugehen, dass im Plangebiet keine streng geschützten Arten vorkommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>BUND 28.04.2016</p>	<p>Die präsentierten Ergebnisse zur Prognose des durch die Neunutzungen entstehenden Verkehrsaufkommens sind aufgrund mangelhafter Angaben zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Art und Bruttogeschossfläche der geplanten Nutzungen - den getroffenen Annahmen zur nutzungsspezifischen Verkehrserzeugung und - der Struktur des erzeugten Verkehrs <p>nicht nachvollziehbar. Der Verweis auf die Vorgaben und Daten in der einschlägigen Literatur und die Nennung der berücksichtigten Faktoren ist ohne Angabe und Begründung der ausgewählten Zahlenwerte wenig</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme des BUND hat das Ingenieurbüro BS Ingenieure eine weitere verkehrliche Stellungnahme gefertigt. Hierin wird auf die Anmerkungen /Unklarheiten explizit eingegangen.</p> <p>Die Strukturdaten sowie Angaben zur Verkehrserzeugung sind</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>hilfreich. Wir erwarten eine entsprechende Ergänzung des Gutachtens und eine nutzerfreundliche Darstellung der Ergebnisse in einer Differenzierung und Form, wie sie bei vergleichbaren Gutachten zum Standard gehört.</p> <p>In Bezug auf den Modal Split ist darauf hinzuweisen, dass die Erreichbarkeit des Standorts zu wünschen übrig lässt. Die Randlage an einer Gemeindestraße mit nahezu reinem Quell-/Zielverkehr, geringer ÖPNV-Anbindung (22 Bushalte/Tag) und einer fußläufigen Entfernung (nach Realisierung der Planungen) für bestenfalls 10 % der Haushalte Salems lassen einen hohen MIV-Anteil erwarten.</p> <p>Die Tabelle 06 der Nutzungen und des ihnen zuzuordnenden Verkehrsaufkommens ist unvollständig. So fehlt, wie auch das Regierungspräsidium in seiner Stellungnahme vom 03.12.2015 bemängelte, eine Aussage zur Nutzung von 1.400 m² BGF. Des Weiteren werden die Nutzungen Drogerie, Ärztehaus, Sanitätshaus und Apotheke nicht erwähnt. Es ist nicht erkennbar, ob das Verkehrsaufkommen und der Parkraumbedarf der vorgenannten Nutzungen in der Planung berücksichtigt wurden.</p> <p>Wir vermissen ferner eine Aussage zu dem angenommenen Einzugsbereich des Lebensmittelvollsortimenters und weisen darauf hin, dass für ca. 30 % der Salemer Haushalte in den dezentralen Teilorten die Entfernung zu vergleichbaren Märkten um mehr als 1 km kürzer ist als zur Neuen Mitte.</p>	<p>ausführlich dargestellt.</p> <p>Bei der Prognose wurde jeweils der Wert angesetzt, welcher das höhere Verkehrsaufkommen erzeugt (worst-case-Betrachtung).</p> <p>Die genannte Fläche von 1.400 m² bezieht sich auf die im MI 1 und MI 2 möglichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss der einzelnen Gebäude. Differenzierte Nutzungen werden prognostisch durch die Bereiche Einzelhandel und Büronutzung abgedeckt.</p> <p>Einzugsbereiche werden bei der Prognose nicht betrachtet.</p>	
<p>IHK 29.04.2016</p>	<p>In unserer Stellungnahme vom 01.12.2015 hatten wir nach einem Fachgutachten gefragt, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der außergewöhnlichen Größenordnung von 1.700 m² untersucht. Zudem war aus den Planunterlagen nicht zu ersehen, was mit den weiter vorgesehenen 1.400 m² Verkaufsfläche geschehen solle.</p> <p>Die Gemeinde Salem hat für die Ansiedlung eines großflächigen Le-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>bensmittelmarktes ein Gutachten der BBE Handelsberatung eingeholt. Darin wird festgestellt, „...dass in der ‚Neuen Mitte‘ geplante Supermarkt auch in der angestrebten Größenordnung von rund 1.700 m² funktionsgerecht ist...“. Die Gemeinde legt sich damit fest, dass dieser Supermarkt der Aufrechterhaltung einer umfassenden Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet dient.</p> <p>Weitere großflächige Einzelhandelsvorhaben sind laut den aktuellen Unterlagen nicht geplant.</p> <p>Insofern haben wir zum aktuellen Planungsstand im Bebauungsplanverfahren „Neue Mitte“ keine weiteren Anmerkungen.</p>		
<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 28.04.2016</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		