

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ – Frühzeitige Beteiligung

Stellungnahmen Private

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-schlag
Bürger 1	Es wird eine Entlastung über eine Ringstraße angeregt.	Eine Ringstraße würde den Anteil der Verkehrsflächen (versiegelte Flächen) im Plangebiet deutlich erhöhen. Die geplante Stichstraße führt zu einer gewollten Verkehrsberuhigung, ohne Durchgangsverkehr.	Kenntnisnahme
Bürger 2 bis 10, 14, 17, 18, 19	<p>Die Gemeinde Salem würde selbst davon ausgehen, dass eine Erschließung aufgrund der bestehenden Gebäude in der Aachstraße nach Einführung der bindenden Regelungen RAS 06 nicht mehr möglich ist.</p> <p>Es wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert. Da der angrenzende Acker seit mehr als 10 Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird, hätten sich in diesem Bereich folgende schützenswerte Tiere angesiedelt: Feuersalamander, Grünspecht, Buntspecht, Zaunkönig, Rotkehlchen, Buchfink, Grünammer, Goldammer, Star, Kohl- und Blaumeise, Amsel, Feldermaus, Elster, Pfauenaue, Fuchsschwanz, Igel, Zwiesel, Eidechsen, Blindschleichen, Maulwurf, Kleiber, Spatzen, Zitronenfalter, Schwalbenschwanz, Bläuling, Schwärmer Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote seien zu erwarten.</p>	<p>Die entsprechende Aussage in der Gemeinderatssitzung bezog sich auf die ursprünglich geplante Erschließung über die im Bebauungsplan `Neufrach – Ort´ (aus dem Jahre 1964) festgesetzte Erschließungsstraße. Diese Erschließung ist durch die Bebauungsplanänderung im Jahre 1978 (Bebauungsplan `Aachstraße – Breitenstraße I´) nicht mehr möglich.</p> <p>Bei mehreren Begehungen ab dem Sommer 2013 wurden einige der genannten Vogelarten angetroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese ihr Brut- und Nahrungshabitat in den angrenzenden Gärten bzw. in den Streuobstbeständen jenseits der Bahnlinie haben. Das Vorkommen des Feuersalamanders erscheint unwahrscheinlich. Durch zahlreiche Pflanzgebote und die Anlage von Grünflächen wird sich die Artenvielfalt im Plangebiet deutlich vergrößern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 2 schlag
	<p>Die Straßen- und Gehwegbreite und die Breite des Schutzstreifens (Grünstreifen) zur Aachstraße 38-46 würden nicht der bindenden Richtlinie RASSt 06 entsprechen (Mindestbreite Fahrbahn 4,50 m, Mindestbreite Gehweg 2,50 m, Mindestbreite Schutzstreifen 1,50 m).</p> <p>Eine Sackgasse als zweite Erschließungsstraße könnte die zu geringe Breite der Erschließungsstraße nicht ausgleichen.</p> <p>Ein Wohnweg, dürfte nach der RASSt 06 nur maximal 100 m lang sein und müsste ebenfalls Gehwege aufweisen. Mit 100 m Straßenlänge könnte das Baugebiet aber nicht erschlossen werden. Die maximale Verkehrsbelastung von unter 150 Kfz/h würde ebenfalls nicht vorliegen. Die Erschließungsstraße müsste daher als Wohnstraße mit einer Mindestbreite von 9,0 m ausgewiesen werden und dürfte nur eine Länge von unter 300 m aufweisen. An einer Wohnstraße seien außerdem nur Reihen- und Einzelhäuser und keine Mehrfamilienhäuser zulässig. Auch sei nur eine Zeilenbebauung zulässig. Eine Pkw/Pkw-Begegnung sei nicht möglich und es müssten Ausweichmöglichkeiten für die Begegnung PKW Müllfahrzeug geschaffen werden. Ein Öllieferant könnte die Zu- und Abfahrt auf längere Zeit versperren. Eine schnelle Hilfe von Rettungsfahrzeugen sei nicht möglich.</p> <p>Es wird bemängelt, dass es nur eine Zu- und Abfahrt gibt. Auch eine Ringstraße könnte dieses Problem nicht lösen.</p> <p>Die zweite Stichstraße sie zu schmal, hätte keine Wendmöglichkeit und keine Gehwege, obwohl sie zu einem Spielplatz führt. Sie sei keine Entlastung für das Baugebiet. Sie sollte nach RASSt 06 für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet sein. Die enge Bebauung, die Bäume und Hecken der vorhandenen Bebauung würden eine durchlässige Gestaltung nicht zulassen.</p>	<p>Bei den genannten Maßen handelt es sich um einen Vorschlag der RASSt 06 für Wohnstraßen. Für sog. Wohnwege mit einer Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h schlägt die RASSt 06 eine Gesamt – Fahrbahnbreite von 4,5 m vor. Die in der RASSt 06 hierfür genannten Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsstraße, • vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern, • ausschließlich Wohnen, • geringe Länge bis ca. 100 m, • Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h, • besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßen sind deutlich kürzer als 100m bzw. werden durch den Quartiersplatz in kleinere Bereiche untergliedert, alle Verkehrsflächen sind mit mind. 5 m Breite ausgewiesen</p> <p>Die Sackgasse, die im Bereich der Breitenstraße in die Aachstraße einmünden soll, dient lediglich der Erschließung des geplanten Mehrfamilienhauses, bzw. dessen Tiefgarage. Eine Entlastungsfunktion für das restliche Baugebiet soll diese Straße auch nicht übernehmen.</p> <p>Nach der RASSt 06 ist bei einer Fahrbahnbreite von 5,00 m, wie sie im</p>	<p>Beibehaltung der im Plan dargestellten Erschließung und Ausbaustandard</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 3 schlag
	<p>Es werden durch den zusätzlichen Verkehr übergebürliche Belästigungen durch Lärm, Schmutz, Abgase und Erschütterungen befürchtet. Moderne Fahrzeuge hätten einen Geräuschpegel von 78 db(A). Da hier die zulässigen Lärmwerte überschritten würden, führe dies zu einer Wertminderung bei den bestehenden Gebäuden. Die mit den Abgasen verbundene Erhöhung von NOx, CO, HC und Rußpartikel stelle schwerpunktmäßig in den Früh- und Abendstunden (Hauptverkehrszeit) ein zusätzlich gesundheitsgefährdendes Potential dar. Die vorgenannten Stoffe seien toxisch und Rußpartikel seien karzinogen und auf Grund der Größe lungengängig.</p>	<p>Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw / Pkw und bei langsamer Geschwindigkeit auch zwischen Pkw / Lkw möglich. Im Übrigen Gilt ein Gesetzliches Parkverbot, wenn keine ausreichende Restfahrbahnbreite von über 3,10 m verbleibt.</p> <p>Das vorliegende Lärmgutachten zeigt, dass Lärmwerte schon heute durch die Bahn und die L 205 überschritten sind und deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die beiden Lärmquellen Bahn und L 205 überlagern den durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr entstehenden Lärm deutlich.</p> <p>Bei dem angesprochenen zusätzlichen Verkehr kann es sich nur um die Bewohner und Anlieger des neuen Baugebietes handeln. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan werden lediglich zwei Bauplätze für Einfamilienhäuser und zwei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser zusätzlich ausgewiesen. Dies führt zwar zu einer Mehrbelastung, die aber im Sinne der Nachverdichtung und des reduzierten Flächenverbrauchs nicht `übergebürlich` erscheint. Das vorliegende Lärmgutachten zeigt außerdem, dass durch die geplante Bebauung der jetzt vorhandene Lärm für die bestehenden</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beibehaltung der Planung mit dem Ziel einer behutsamen Nachverdichtung</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 4 schlag
	<p>Die Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigte Straße würden nicht vorliegen, da zu den Hauptverkehrszeiten mit 72 Pkws (18 Einfamilienhäuser mit 2 Wohneinheiten á 2 Pkws) + 48 Pkws (3 Mehrfamilienhäuser mit mind. 24 Wohneinheiten á 2 Pkws) gerechnet werden müsste. Der Anlieferverkehr müsste noch hinzugerechnet werden.</p>	<p>Gebäude teilweise deutlich reduziert wird. Eine Beurteilung bezüglich der Gesundheitsgefährdung durch Autoabgase ist der Gemeinde Salem nicht möglich und kann im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht geleistet werden. Es handelt sich hierbei um ein generelles Problem des Kfz-Verkehrs weltweit.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine verkehrsberuhigte Straße (weniger als 150 Kfz/h) liegen vor. Der Bürger rechnet selbst mit 120 Kfz im Wohngebiet. Diese werden aber sicherlich nicht stündlich bewegt. Auch mit Anliefer- / Besucherverkehr ist eine Belastung von 150 Kfz/h nicht zu erwarten, zumal es sich nicht um Durchgangsstraßen handelt. Die Überschreitung der Lärmwerte resultiert aus der vorhandenen Lärmbelastung durch Bahn und L 205.</p> <p>Eine Lärmschutzwand an der Erschließungsstraße hätte keinerlei positive Auswirkung auf den Lärm, der durch die L 205 verursacht wird. Die Wirkung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie wurde überprüft. Um eine positive Wirkung zu erzielen, wäre eine ca. 400 m lange Wand mit einer Höhe von bis zu 9,9 m über den festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen erforderlich. Eine</p>	<p>Beibehaltung der im Plan dargestellten Erschließung</p> <p>Keine Lärmschutzwand</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 5 schlag
	<p>Durch die Bäume und Hecken der vorhandenen Bebauung könnte auf die beiden Gehwege nicht verzichtet werden, zumal ein Radweg nicht ausgewiesen sei und Radwege wesentlicher Bestandteil der örtlichen Radvernetzung sind. Auch die beiden Zubringerarme müssten mit Gehwegen versehen werden, da ansonsten auf Grund der geringen Breite eine erhebliche Gefahr für Kinder und Fußgänger bestehen würde. Es würde sich auf keinen Fall um eine Spielstraße handeln. Dafür sei die vorhandene Bebauung zu dicht und zu stark bewachsen und der Autoverkehr ohne große Ausweichmöglichkeit erheblich. Die Ein- und Ausfahrt in die Aachstraße sei zu schmal und auf Grund der vorhandenen Bäume und Büsche nicht zu überschauen.</p> <p>Mit dem Bau und der Fertigstellung dieses Neubaugebiets sei der bisherige Bestand der Aachstraße auf Grund der erhöhten Lärmwerte nicht mehr unter ein Allgemeines Wohngebiet einzuordnen.</p> <p>Das private Lärmgutachten sei durch den Auftraggeber beeinflusst worden. Es wird gefordert, ein objektives Lärmgutachten einzuholen. Es wird eine Wertminderung durch die Überschreitung der höchst zulässigen Lärmwerte geltend gemacht. Weiterhin wird eine Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzfenster gegen die Stichstraße gefordert.</p>	<p>derartige Wand würde eine Zäsur im Siedlungs- und Landschaftsbild darstellen, die städtebaulich in keiner Weise vertretbar ist.</p> <p>Im nördlichen Teil der Stichstraße ist ein Gehweg ausgewiesen, aufgrund des angestrebten Charakters der Straßen als Misch- und Aufenthaltsflächen sowie des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ohne Durchgangsverkehr ist die Anlage weiterer Gehwege nicht erforderlich.</p> <p>Die Einmündung in die Aachstraße weist eine Breite von über 20 m auf (Aufweitung), ausreichende Sichtverhältnisse sind damit gewährleistet</p> <p>Lärmwerte werden nicht durch die geplante Bebauung, sondern durch die Bahn und die L 205 überschritten (s.o.). Durch die geplante Bebauung reduziert sich teilweise die bestehende Lärmbelastung der Bestandsgebäude, weil der Bahnlärm durch die geplante Bebauung abgeschirmt wird.</p> <p>Der Vorwurf der Nicht-Objektivität wird zurückgewiesen. Bezüglich der Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzfenster s.o.. Eine Lärmschutzwand gegen die Erschließungsstraße wird aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Die Er-</p>	<p>Keine zusätzlichen Gehweg außer dem im Plan dargestellten an der Einmündung in die Aachstraße</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 6 schlag
	<p>Der Bebauungsplan würde keine ausreichenden und geeigneten Parkplätze für die Einfamilienhäuser vorsehen. Hintereinanderliegende Einstellplätze seien keine vollwertigen Einstellplätze. Diese Konstruktion würde die Bewohner dazu verleiten, die Besucherparkplätze zu nutzen. Die Menge der Tiefgaragenstellplätze sei nicht festgelegt worden. Außerdem sei die Aachstraße bereits heute schon überlastet durch Besuchsverkehr. Bei öffentlichen Veranstaltungen im Prinz Max würden schon heute chaotische Zustände bezüglich des Parkens herrschen. Die Aachstraße würde somit keine Möglichkeit bieten, den Besucherandrang des neuen Baugebietes aufzunehmen.</p> <p>Die Stichstraße würde den Mindestabstand zur Bahn nicht einhalten und auf die Bahngleise zuführen. Um Irritation mit der kommenden Bahn zu vermeiden müsste ein ausreichender Sichtschutz gesorgt werden. Die Bahnböschung müsste auf Grund der Nähe zur Bebauung mit Böschungsstabilisierungen und hohen und abgewinkelten Sicherheitszäunen im Spielplatzbereich versehen werden. Die Bahngleise und der Bereich seien ausreichend abzusichern.</p>	<p>schließungsstraße ist schon im 1975 in Kraft getretenen Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Wenn Garage und Vorfläche jeweils derselben Wohneinheit zugeordnet sind, handelt es sich um zwei vollwertige Pkw-Abstellplätze, diese Vorgehensweise wird auch in anderen Baugebieten praktiziert, Im Übrigen handelt es sich bei der Stellplatzanordnung nur um einen Vorschlag. Gemäß dem Entwurf der Festsetzungen des B-Planes sind Stellplätze im gesamten Geltungsbereich des B-Planes, mit Ausnahme der Grünflächen, zulässig. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit und die insgesamt 18 öffentlichen Stellplätze ist eine Inanspruchnahme der Aachstraße für den ruhenden Verkehr nicht erforderlich. In den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden 2 Stellplätze je Wohneinheit verpflichtend festgesetzt. Daraus ergibt sich die Anzahl der erforderlichen Tiefgaragen-Stellplätze,</p> <p>Mindestabstände zur Bahn werden eingehalten, siehe hierzu die Stellungnahme der Bahn zum Bebauungsplan, darin enthaltene Anforderungen an Schutzmaßnahmen (Einfriedungen etc.) werden in den Bebauungsplan übernommen</p>	<p>Beibehaltung des Planungskonzeptes für den ruhenden Verkehr</p> <p>Kennntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 7 schlag
	<p>Es sei unverantwortlich einen Kinderspielplatz direkt am Bahndamm zu errichten, abgesehen davon, dass gerade den Kindern der Lärm nicht zumutbar sei. Aus Sicherheitsgründen sollte dieser Spielplatz verlegt und vergrößert werden.</p> <p>Aufgrund der zu geringen Ausladung können die Bewohner zur Markdorfer Straße im Bedarfsfall nicht ausreichend mit einem Löschzug mit Personenkorb versorgt werden</p> <p>Die Abwasserbeseitigung sei nicht geklärt. Sollte der Höhenunterschied des Geländes mit elektrischen Vorrichtungen überbrückt werden, hätte ein Ausfall dieser Geräte weitreichende Folgen. Im Übrigen wäre ohne diese Klärung der Entwässerung die Erschließung der Grundstücke nicht gesichert. Die Bebauung des Geländes sei zu einem früheren Zeitpunkt, auf Grund der ungeklärten Abwasserführung nicht genehmigt worden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die geplante Zufahrt als Einbahnstraße zu bauen. Die Ausfahrt könnte dann zwischen den vorhandenen Mehrfamilienhäusern und den geplanten Mehrfamilienhäusern geführt werden. Somit wäre auch die Zufahrt zu den Tiefgaragen sichergestellt. Die Ausfahrt würde sich dann immer noch auf der Markdorferstraße befinden.</p>	<p>Der Spielplatz wird durch einen Fußweg und eine Einfriedung vom Bahndamm abgetrennt. Er liegt direkt an den öffentlichen Fußwegen und ist somit für die Kinder, die später im Baugebiet wohnen, sicher erreichbar. Die Lärmbelastungen wirken sich auf das gesamte Wohngebiet aus. Der Spielplatz weist eine Fläche von fast 300 m² auf.</p> <p>Die Feuerwehr hat keine Einwendungen zur vorliegenden Planung.</p> <p>Die geordnete Entsorgung / Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Es gibt einen leistungsfähigen Kanal, der im Zuge der Erschließungsarbeiten in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wird. Hebeanlagen etc sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Ablehnung einer Bebauung aufgrund einer nicht gesicherten abwassertechnischen Erschließung ist den der Gemeinde vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Ein Anschluss an die Markdorfer Straße ist nicht zulässig, siehe hierzu die Stellungnahme des Landratsamtes.</p>	<p>Beibehaltung des vorgesehenen Spielplatz-Standortes</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 8 schlag
	<p>Die geplante Versorgung der neuen Häuser mit Erdwärme sei so zu gestalten, dass die Bohrungen keine (vermutete) Absenkung des Grundwasserspiegels verursachen, da hierdurch Rissbildungen in den vorhandenen Häusern befürchtet werden. Um Erdwärme nutzen zu können müsste ein geologisches Gutachten über das Baugebiet vorliegen. Alternativ wären Blockheizkraftwerke zu planen.</p> <p>Die vorgesehenen Bäume würden den erforderlichen Grenzabstand nicht einhalten.</p> <p>Die Zufahrt über die Markdorfer Straße / Aachstraße sei jetzt schon unübersichtlich. Aus dem Ort kommende Fahrzeuge könnten den kreuzenden Verkehr erst nach der 90° Kurve erkennen und in den Ort einfahrende Fahrzeuge seien meist noch zu schnell, um hier den aus- und einfahrenden Verkehr gebührend berücksichtigen zu können.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Erdwärmebohrungen ist nicht Gegenstand des Bauordnungsplanverfahrens</p> <p>Innerhalb des Siedlungsbereiches reduziert sich der Grenzabstand für Bäume lt. bad.-württ. Nachbarrechtsgesetz (NRG) auf die Hälfte des vorgeschriebenen Abstandes und hängt zudem von der jeweiligen Baumart ab, er ist eingehalten. Im Übrigen gilt das NRG gemäß § 27 NRG insoweit nicht, als es sich um Pflanzgebote in Bauordnungsplänen handelt, die zur Verwirklichung der planerischen Festsetzung erforderlich sind.</p> <p>Die Einmündung der Aachstraße in die Markdorfer Straße liegt ca. 60 m von der angesprochenen 0ß°-Kurve entfernt. Gemäß den Bremswerttabellen in der Kommentierung `Ramisch´ zum Straßenverkehrsgesetz ergibt sich selbst bei nasser Fahrbahn und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ein Bremsweg (einschließlich Reaktionszeit) von ca. 32 m. Der Abstand zur 90°-Kurve ist somit ausreichend. Der einsehbare Bereich in bzw. aus Richtung Bermatingen ist deutlich größer und auch hier gilt die innerorts maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor- 9 schlag
	<p>Die Anbindung der Mehrfamilienhäuser entlang der Markdorferstraße sei unzureichend. Die mit Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche stelle eine unnötige Parallelerschließung zu Markdorfer Straße dar, wodurch der Versiegelungsgrad unnötig erhöht wird.</p> <p>Durch die geplanten Bepflanzungen wird eine Beschattung und damit verbundene Reduzierung der solaren Nutzung befürchtet und hier ein alternativer Grünstreifen mit Heckenbepflanzung mit maximaler Höhe von 1,20 m angeregt.</p> <p>Es muss von der zuständigen Stelle geklärt werden, ob Salem durch diese Bebauung noch weiter Erholungsort bleiben kann.</p> <p>Die Aachstraße ist ausgewiesener Radweg. Dies stellt bei der erhöhten Verkehrsbelastung durch das neue Baugebiet eine erhöhte Gefahrenstelle für Radfahrer und Fußgänger dar.</p>	<p>Die geplante Erschließung der Mehrfamilienhäuser entspricht der Situation auf dem Nachbargrundstück und ist leistungsfähig.</p> <p>Die Pflanzgebote sind so positioniert, dass die Beschattung der Hausdächer vermieden wird. Es können zudem klein- bzw. schmalkronige Baumarten verwendet werden.</p> <p>Einen Zusammenhang zwischen dem neuen Wohngebiet und der Prädikatisierung als Erholungsort gibt es nicht</p> <p>Die Verkehrsbelastung in der Aachstraße wird sich nur geringfügig erhöhen und wäre heute schon im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes zulässig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Bürger 11	<p>Bei der Planung seien wesentliche Punkte, wie die Verkehrssituation, die Verkehrssicherheit und die Lärmbelästigung nicht berücksichtigt worden. Die Erschließung über die Aachstraße mit Einmündung in die Markdorfer Straße wird als problematisch angesehen, da sich im Bereich der Einmündung in die Markdorfer Straße die Ausfahrt von Parkplätzen einer Wohnanlage in einer Breite von 10 m, sowie die Zu- und Ausfahrt von einer Wohnanlage mit 20 Wohnungen in einer Breite von 5 m und das Ende eines vielbefahrenen Radweges aus Richtung Markdorf befinden.</p> <p>Problematische Situationen würden verstärkt hervorgerufen durch das Ende des Radweges aus Richtung Markdorf, die unübersichtliche Kurve beim „Prinz Max“ und durch die Ein- und Ausfahrt bei der Leutkircher Straße.</p>	<p>s.o.</p> <p>Eine Querung des, parallel zur Markdorfer Straße verlaufenden, Radweges durch eine zusätzliche Erschließungsstraße wäre gefährlicher. Eine Ringstraße würde den Verkehr im Bereich der Einmündung der Aachstraße auf die Markdorfer Straße nur unwesentlich reduzieren, da der Kfz-Verkehr in Richtung Bermatingen auf Grund der Streckenlänge immer die Ausfahrt im Bereich der Einmündung Aachstraße / Markdorfer Straße nutzen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-10 schlag
	<p>Die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstückseigentümer hätten sich beim Erwerb ihrer Grundstücke auf die im ursprünglichen Plan von 1968 und 1975 geplante zweite Erschließungsstraße verlassen.</p> <p>Die Größe des Baugebietes würde in keinem Verhältnis zur geplanten Erschließungsstraße stehen.</p>	<p>Die geplanten Stichstraßen dienen der Verkehrsberuhigung im Baugebiet. Die damals geplante Ringstraße war nicht zum Schutz der Anwohner vorgesehen. Die diesbezügliche Festsetzung entfaltet somit auch keine drittschützende Wirkung.</p> <p>Der vom Plangebiet ausgehende Verkehr kann von den geplanten Erschließungsstraßen problemlos bewältigt werden. Im Neubaugebiet `Am Lichtenberg´ sind die vorhandenen Erschließungsstraßen ebenfalls ohne Gehweg und 5,0 m breit. Die Erschließung hat in diesem Gebiet bisher zu keinen Problemen geführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Bürger und 13	<p>Im Planteil zum Lärmgutachten sei das Haus Nummer 12 als Einfamilienhaus dargestellt. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan würde es sich aber um ein Mehrfamilienhaus handeln.</p> <p>Aufgrund der massiven Bauweise und Höhe würden sich erhebliche Beeinträchtigungen für die hinter liegenden Wohnreihen ergeben.</p> <p>Für den geplanten Spielplatz wird eine Einfriedung ggfs. kombiniert mit einem Lärmschutz angeregt.</p>	<p>Korrektur im Lärmgutachten</p> <p>Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 7,50 m für Einfamilienhäuser und 11,50 m für Mehrfamilienhäuser berücksichtigen den Bestand. Die bestehenden Gebäude an der Aachstraße (Haus Nr. 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 und 36) haben eine Gesamthöhe zwischen 9,54 und 10,10m Die Einfriedung des Spielplatzes ist vorgesehen.</p> <p>Zur Lärmschutzwand s. o., sie würde aufgrund der erforderlichen Höhe zu einer städtebaulich nicht vertretbaren Zäsur im Landschafts- und Siedlungsbild führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beibehaltung der festgesetzten Gebäudehöhen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-11 schlag
Bürger und 16	<p>15 Bezüglich des Radweges wird vorgeschlagen, diesen von Bermatingen kommend nach der Eisenbahnunterführung sofort links am Bahndamm entlang weiter zu leiten mit direktem Anschluss an den Knotenpunkt Aachstraße / Breitenstraße.</p> <p>Die Sackgasse ist ohne Gehweg geplant. Es sei daher nicht auszuschließen, dass Fahrzeughalter in der geplanten Sackgasse parken wodurch die Zu- und Abfahrt für andere Fahrer erheblich behindert wird.</p> <p>Aus diesen Gründen werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zufahrt gegenüber Fa. Stumpp als Einbahnstraße, als „30er“-Zone und mit Gehweg auszulegen. • Die Breitenstraße als Einbahnstraße in Richtung Markdorfer Straße auszulegen. • Die Breitenstraße bis zum Bahndamm weiterzuführen und diese Weiterführung als Einbahnstraße Richtung Breitenstraße, als „30er“-Zone und mit Gehweg auszulegen. • Die beiden Zufahrten aus der Aachstraße im Neubaugebiet zu verbinden und als „30“er Geschwindigkeitszone und mit Gehweg auszulegen. • Die Zufahrt aus der Breitenstraße ist am Bahndamm weiter entlang zu führen und mit der 2. Stichstraße (Sackgasse) zu verbinden und als „30“er Geschwindigkeitszone und mit Gehweg auszulegen. 	<p>Von ortskundigen Radfahrern kann der geplante Weg entlang der Bahnlinie genutzt werden. Die Breite des Weges ist hierfür ausreichend. Von einer generellen Verweisung auf diesen Weg wird abgesehen.</p> <p>Im nördlichen Teil der Stichstrasse ist bis zum Quartiersplatz ein Gehweg vorgesehen, es wird zudem eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen ausgewiesen.</p> <p>Die genannten Vorschläge hätten die deutliche Vergrößerung der Verkehrsflächen im Plangebiet zur Folge. Im Übrigen handelt es sich um verkehrsrechtliche Maßnahmen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Die Anbindung des Plangebietes an die L 205 ist nicht zulässig (siehe Stellungnahme LRA).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Erschließung als Ringstraße, ansonsten Verweis auf verkehrsrechtliche Maßnahmen</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-12 schlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Zufahrt von Bermatingen (etwa am jetzigen Abzweig Eisenbahnunterführung), idealerweise mit Kreisverkehr in der Markdorfer Straße • Zufahrt zum Baugebiet während der Bauphase und Sperrung der Achstraße für größere Fahrzeuge (zeitlich begrenzt). • • Absicherung des Bahndamms, insbesondere im Bereich des Kinderspielplatzes • Es muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden, insbesondere wegen der Grundwassersituation. <p>Weiterführung des Radwegs von Bermatingen kommend nach der Eisenbahnunterführung sofort links am Bahndamm entlang mit direktem Anschluss an den Knotenpunkt Achstraße/Breitenstraße anstelle des Radwegs entlang der Markdorfer Straße.</p>	<p>Aussagen zu einer potentiellen zeitlich befristeten Erschließungszufahrt können heute noch nicht getroffen werden.</p> <p>Die Errichtung einer Einfriedung entlang des Bahndammes ist vorgesehen.</p> <p>Die Grundwassersituation wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens überprüft, sie ist unproblematisch.</p> <p>s. O.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Bürger 20	<p>Eine nur einseitige Zufahrt zu dieser sehr dichten Wohnbebauung sei besonders gefährlich wegen der weiter westlich gelegen ZG mit Lagerung auch gefährlicher Stoffe (Kunstdünger). Im Brandfall würde eine Evakuierung bedingt durch die vorherrschende Westwind Wetterlage große Gefahren bergen. Das erste Einsatzfahrzeug würde bei nur einer Stichstraße alle weiteren Fahrzeuge behindern.</p> <p>Es sollte geklärt werden, wie die Kinder über die Hauptstraße zum Kindergarten und zur Schule kommen. Die jetzige einzige Lösung mit dem Zebrastrifen bei der Tankstelle würde immer wieder zu gefährlichen Situationen führen, da die Autofahrer auf die Kreuzung und die Tankstelle achten.</p>	<p>Die Feuerwehr hat keine Einwendungen zur vorliegenden Planung.</p> <p>Der offizielle Schulweg führt über den Zebrastrifen bei der Tankstelle. Dieser befindet sich direkt bei den Bushaltestellen. So wird u. a. vermieden, dass die Schüler die gefährliche, weil stark befahrene Straße an anderer Stelle queren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-13 schlag
	<p>Es werden starke Behinderungen durch die Sammelplätze von Müllbehältern an dem zentralen Verteiler der Stichstraße befürchtet.</p> <p>Durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers werden Gefahren für die bestehenden Häuser befürchtet.</p>	<p>Die Sammelplätze für Müllbehälter haben eine ausreichende Grundfläche</p> <p>Die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers wird so konzipiert, dass keine Gefahren und / oder Einschränkungen für die bestehenden Häuser zu befürchten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Bürger 21	<p>Vor dem Kauf der Eigentumswohnung im Mai 2012 sei dem Bürger von Seiten der Gemeinde Salem mitgeteilt worden, dass in absehbarer Zeit keine Bauvorhaben geplant seien.</p> <p>Durch diese Bebauung würde die Immobilie an Wert verlieren. Der Mieter hätte bereits angekündigt, die Miete zu kürzen.</p> <p>Die Zu- und Abfahrtsstraße führt am Grundstück des Bürgers vorbei. Beim Bau dieser Straße würde der bestehende Bewuchs garantiert in Mitleidenschaft gezogen.</p>	<p>Der Bürger wurde im Mai 2012 darüber informiert, dass es einen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt, die Erschließung aber noch nicht gesichert ist. Bebauungsabsichten waren damals noch nicht bekannt. Die Anfrage der Grundstückseigentümer erfolgte erst Anfang 2013. Dass eine Bebauung (zumindest langfristig) kommen wird, war auf Grund des bestehenden Bebauungsplanes bekannt.</p> <p>Das für die Anlage der Erschließung zur Verfügung stehende Straßen Grundstück ist 7,50 m breit, so dass keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu befürchten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Bürger 22	<p>Wir beabsichtigen in 88682 Salem-Neufrach, Aachstr. 42, eine 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung zu kaufen.</p> <p>Was uns nicht gefällt, ist die künftige Straßenplanung mit Zufahrt zum Neubaugebiet in unmittelbarer Nähe zu der Terrasse. Im Bebauungsplan und bisher gefundener Beschreibung ist nichts von entsprechenden Schutzmaßnahmen für die <u>bestehenden</u> Wohnhäuser vermerkt. Der Architekt Helmut Hornstein hat In seinem Bebauungsplan jedenfalls nichts erkennbar vermerkt. Zwar soll laut Herrn Straßer entlang der Bahnlinie</p>	<p>Die vorgesehene Erschließung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan `Neufrach-Ort`. Es handelt sich um einen verkehrsberuhigten Anliegerbereich. Es ist durchaus üblich dass in gewachsenen Wohnanlagen derart untergeordnete Straßen an Gärten entlang führen. Für Sicht- bzw.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-14 schlag
	<p>ein Lärmschutz für die neuen Häuser entstehen. Weitere Auswirkungen durch die Bebauung und Besiedlung für die bestehenden Häuser sind jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Planung bedeutet 22 Häuser, davon 4 Mehrfamilienhäuser, PKW-Garagen/Stellplätze bei jedem Haus, zusätzlich 18 Parkplätze für Besucher. Die Verkehrsflächen werden gebaut, wie eingezeichnet. Das bedeutet, der gesamte Ein- und ausfahrende Verkehr wird über die einzige Zufahrtstraße laufen, welche mit 5 m Breite direkt vor der Garten-Terrasse des Hauses Achstraße 42 vorbeiführt.</p> <p>Um ein Mindestmaß an Wohnqualität für die Anwohner der existierenden Wohnhäuser Achstr. 38 - 46 zu bewahren, ist eine Sicht- und Lärmschutzwand über die gesamte Grundstückslänge der beiden Wohnhäuser erforderlich. Dies in angemessener Höhe 180-200 cm.</p> <p>Eine Gesamtbauzeit von 3...4 Jahren wird wohl realistisch sein, bis das letzte der 22 Häuser samt Herstellung der Außenanlagen fertig ist. Während dieser Phase wird es zusätzliche erhöhte Lärm- und Abgasbelastung durch die Baumaschinen und Baufahrzeuge geben.</p> <p>Hiermit stelle ich die Anfrage zu möglichen Schutzmaßnahmen für die bestehenden Wohnhäuser.</p> <p>Letzendes wird es auch im Interesse der Hausgemeinschaft/ Hausverwaltung der beiden bestehenden Gebäude Achstraße 38 -46 liegen, entsprechende Maßnahmen zu beschließen, bzw. Forderungen an die Verursacher zu stellen. Die Kosten für Schutzmaßnahmen sollten die Käufer der 22 Grundstücke/Häuser tragen, welche ja die Zufahrt benötigen.</p>	<p>Lärmschutzmaßnahmen, die nicht auf der Überschreitung von Grenzwerten beruhen, ist der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig.</p> <p>Ob und in welchem Umfang während der Bauzeit Schutzmaßnahmen erforderlich werden, ist vor beginn der Baumaßnahmen mit dem Vorhabenträger abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>