

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ im Teilort Tüfingen

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

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-schlag
Netze BW GmbH 04.04.2016	<p>Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich 0,4- und 20-kV-Kabel der Netze BW GmbH, sowie eine kundeneigene Umspannstation.</p> <p>Die Abmessungen von Schächten und anderen Bauwerken sind den örtlichen Gegebenheiten so anzupassen, dass unsere Kabel nicht bewegt oder überbaut und die in den Normen vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Stadt Überlingen 05.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Gemeinde Uhl- dingen- Mühlhofen 05.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Gemeinde Heiligenberg 04.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Polizeipräsidium Konstanz 08.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		

Thüga Energie- netze GmbH 08.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Gemeinde Fri- ckingen 14.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Unitymedia 21.04.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Gemeinde Bermatingen 02.05.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Regionalver- band Bodensee- Oberschwaben 03.05.2016	Keine Anregungen/Bedenken		
Landratsamt Bodenseekreis 04.05.2016	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan, welcher als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet Parken“ im Sinne des § 11 BauNVO festsetzt, wäre daher gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans (9. Änderung) wird parallel durchgeführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist, auch im Hinblick auf das noch zu behandelnde Schutzgut „Landschaftsbild“, entsprechend des Bewertungsmodells der Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) zu bilanzieren. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, mit welcher konstruktiven Lösung der langfristige Erhalt der Bäume mit Trauf- und Wurzelbereich über der geplanten Erschließungsstraße gewährleistet werden kann. Gegebenenfalls ist es zielführend, im weiteren Verfahren den Verlauf der Erschließungsstraße im Osten geringfügig zu ändern.</p> <p>Die wassergebundenen Flächen auf der Parkplatzerweiterung werden sich ähnlich entwickeln wie die bestehenden und sollten dementsprechend bilanziert werden. Die differenzierte Beschreibung der Böschungflächen im Osten des Plangebiets sollte sich in der Bilanzierung widerspiegeln, auch da sich am Waldrand Arten der mesophytischen Ruderalvegetation befinden (Biototyp 35.12).</p> <p>III. <u>Belange der Straßenbautechnik:</u> Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Eine, dies nicht berücksichtigende, Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück. Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder, z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen der Befreiun-</p>	<p>Die Bilanzierung zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird in Bezug auf das Schutzgut „Landschaftsbild“, sowie die Böschungflächen ergänzt. Aussagen zum Erhalt der Bäume mit Trauf- und Wurzelbereich werden ergänzen. Verschieben der Erschließungsstraße im Osten um 1 m weg vom Waldrand nach Südwesten. Eine Vegetationsentwicklung der Parkflächen erfolgt Schotterrasen. Die Anregungen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und angepasst.</p> <p>Die neue Ausfahrt ist mit der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt. Wie u. g. erfolgt die Zufahrt ausschließlich über den bisherigen Anschluss. Der neue Anschluss wird nur als Ausfahrt genutzt. Ein- und Ausfahrt müssen nach den Vorgaben der Straßenbauverwaltung getrennt angelegt werden, eine Ausfahrt an anderer Stelle ist nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Bilanzierung bleibt unverändert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	--

	<p>gen)</p> <p>Zu I.: Parallelverfahren gem. § Abs. 3 BauGB Der Gemeindeverwaltungsverband Salem betreibt, wie in Ziffer 1.4 der Begründung angeführt, ein Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, in welchem das Plangebiet als „Sonderbaufläche Parken“ enthalten ist.</p> <p>Zu II.: Ordnungsgemäße Abwägung. Diese setzt eine hinreichende Aufbereitung der Abwägungsunterlagen voraus.</p> <p>Zu III.: In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Gemeinde und Straßenbauverwaltung möglich.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird der Anlage eines neuen Anschlusses zur Kreisstraße 7765 zugestimmt bzw. die Ausnahme von den gesetzlichen Vorgaben erteilt, wobei die Zufahrt zum Parkplatz über den bisherigen Anschluss erfolgen muss und der neue Anschluss nur als Ausfahrt zur Kreisstraße genutzt werden darf.</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>Sanierung/Ausbau der K 7765 zwischen Oberuhldingen und Mendlishausen mit Anlage eines Rad- und Gehweges zwischen Oberuhldingen und Anschluss L 200a bei Tüfingen (Baubeginn am 09.05.2016).</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	<p>Die geplante Ausfahrt wurde mit der Straßenbaubehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

	<p>I. <u>Belange des Planungsrechts</u></p> <p>1. Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist das Regierungspräsidium Tübingen als Höhere Raumordnungsbehörde gemäß Erlass vom 17.08.1992, Az. 21-2434.0, im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>2. Im parallel durchzuführenden Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem ist die Plangebietsfläche als Sonderbaufläche „Parken“ dargestellt. Der Begründung (Ziffer 3.1) und dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bezüglich Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt werden soll. Dem widerspricht Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, wo auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO „Flächen für private Stellplätze“ festgesetzt sind. Der Widerspruch ist im weiteren Verfahren auszuräumen. Legende und Nutzungsschablone sind ggf. hinsichtlich der Zweckbestimmung „Parken“ zu ergänzen.</p> <p>3. Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan laut Ziffer 2.1 der Begründung „ausschließlich“ einer Verbesserung der derzeitigen, in Spitzenzeiten sehr schwierigen Verkehrssituation dient, sollten u. E. die bekannten Problempunkte in der Begründung ausdrücklich benannt und auch Aussagen zur Erforderlichkeit der beabsichtigten Dimensionierung des Parkplatzbereiches getroffen werden.</p> <p>4. Die Legende zum zeichnerischen Teil ist nur sehr schwer lesbar und sollte ggf. überarbeitet werden.</p> <p>5. Im Hinblick auf das sich aus § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergebene Erfordernis, im Rahmen der (noch anstehenden) Auslegungsbekanntmachung anzugeben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird auf das den Bürgermeisterämtern per E-Mail mit Datum vom 21. Februar 2014 übersandte Rundschreiben</p>	<p>Das Regierungspräsidium wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Widerspruch wird im weiteren Verfahren ausgeräumt. Die Legende und die Nutzungsschablone zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Ausführliche Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Legende wird grafisch überarbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	---

	<p>hingewiesen. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei ist auch auf den Umweltbericht und die darin angesprochenen Schutzgüter einzugehen. Eine bloße Auflistung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen reicht insoweit nach herrschender Rechtsauffassung ebenso wenig, wie ein bloßer pauschaler Hinweis auf den Umweltbericht.</p> <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Hinsichtlich der Pflanzung von Bäumen und Hecken finden sich in Ziffer 8. der planungsrechtlichen Festsetzungen der Hinweis, dass geeignete Arten der Pflanzenliste „Im Anhang“ zu entnehmen sind. Die Pflanzen finden sich jedoch bisher lediglich im Umweltbericht (Seiten 44 – 47). Sie sind, wie in Ziffer D.4. auch ausgesagt, dem Textteil des Bebauungsplanes als Anhang beizufügen.</p> <p>III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> 1. Laut Lageplan und planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 8.4) sind außerhalb der eigentlichen Verkehrsflächen in erheblichem Umfang, d. h. auf der gesamten, als Grünfläche dargestellten Restfläche Abgrabungen und Auffüllungen vorgesehen. Diese Geländeänderungen führen zu vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Das Auftragen von Boden auf den nicht für die eigentliche Parkplatzfläche beanspruchten Flächen, dient in diesem Fall augenscheinlich nur der Entsorgung von überschüssigem Boden, denn es ist kein anderer Grund dafür ersichtlich und auch der Begründung nicht zu entnehmen. Entsprechend Ziffer 6. der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen Erdmassebewegungen möglichst reduziert werden. Im vorliegenden Fall wäre es ohne besondere bautechnische Schwierigkeiten möglich, durch kleinere Böschungen zwischen den verschiedenen Parkplatzebenen die Geländeunterschiede</p>	<p>Die Pflanzenliste wird dem Textteil des Bebauungsplans als Anhang beigefügt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Straßenplanung wurde überarbeitet und optimiert. Auf großflächige Inanspruchnahme von Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen wird verzichtet. Böschungen der Erschließungsstraße werden, wie im B-Plan dargestellt, ausgebildet.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Plan- und Textteile von Bebauungsplan und Umweltbericht werden angepasst.</p>
--	---	--	--

	<p>de innerhalb des Parkplatzes auszugleichen. Abzutragender Unterboden kann bei geschickter Planung und ggf. zusätzlicher Verfestigung mit Zuschlagsstoffen innerhalb des Parkplatzes wieder zur Herstellung der Basis für den Schotterrasen bzw. die Fahrbahnen verwendet werden.</p> <p>Einzig der Oberboden im Bereich der Verkehrsflächen kann nicht unmittelbar an Ort und Stelle verwendet werden. Ein Auftragen auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes scheidet jedoch ebenfalls aus, weil durch den Auftrag die Mächtigkeit des anstehenden Oberbodens so groß würde, dass der bisher anstehende Oberboden durch Mineralisierung der organischen Substanz seine Funktion als Oberboden verlieren würde. Dies würde gegen § 202 BauGB verstoßen und ist deshalb nicht zulässig. Vielmehr ist der Oberboden einer sinnvollen und zulässigen Nutzung zuzuführen, wie z. B. der Rekultivierung von Kiesgruben oder im Garten- und Landschaftsbau.</p> <p>2. Der Auftrag bzw. Abtrag von Boden im Bereich der Grünflächen außerhalb der Parkplatzfläche würde einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen, der bislang nicht berücksichtigt ist. Der Umweltbericht ist ggf. entsprechend zu berichtigen.</p> <p>3. Aus den vorgenannten Gründen empfehlen wir dringend, außerhalb der eigentlichen Parkplatz- und Verkehrsflächen (einschl. Lärmschutzwall), d. h. im Bereich der Grünflächen, Geländeänderungen auszuschließen.</p> <p>4. Bei der Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist der mit der Herstellung des Lärmschutzwalles verbundene Eingriff und die bauliche Inanspruchnahme der Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen bisher nicht berücksichtigt. Dies ist nachzuholen.</p> <p>5. Neben der im Umweltbericht genannten DIN 18915 ist auch die DIN 19731 bei den Erdarbeiten, insbesondere beim Umgang mit Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial sowie bei der Herstel-</p>	<p>Eine Wiederverwendung von Unterboden durch den Zusatz von Zuschlagstoffen wird vor Baubeginn geprüft.</p> <p>Der Oberboden wird für Schotterrasen, Lärmschutzwall, zur punktuellen Verbesserung im Park und für landschaftsgärtnerische Arbeiten verwendet.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt die Straßenplanung vor, es sind nur sehr geringe Bodenbewegungen außerhalb der Parkplatzflächen erforderlich. Der Umweltbericht wird angepasst. Geländeänderungen außerhalb dieser Flächen werden ausgeschlossen.</p> <p>Die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht entsprechend nachgeholt.</p> <p>Der Umweltbericht wird um die DIN 19731 ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht wird angepasst.</p> <p>Bebauungsplan und Umweltbericht werden angepasst.</p> <p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
--	--	---	---

	<p>lung durchwurzelbarer Bodenschichten, zu beachten.</p> <p>6. Als weitere Minimierungsmaßnahme im Bereich des Schutzgutes Boden sollte die Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes und die Beauftragung eines Fachbauleiters Bodenschutz vorgesehen werden. Dies würde sich ggf. bei der Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden, insbesondere bei Festhalten an den Geländeänderungen im Bereich der Grünflächen, positiv auswirken.</p> <p><u>IV. Belange des Immissionsschutzes</u> In Ziffer 5.1.1 des Umweltberichtes (Verkehrslärm) wird festgestellt, dass durch die Erweiterung des Parkplatzes keine erhebliche Lärmbelastung der Bewohner des Mendlishauserhofes zu erwarten sei, da diese Parkplätze abseitig der Wohnnutzung liegen würden. Eine rechnerische Überprüfung ist der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht möglich. Es bleibt dem Träger des Vorhabens überlassen, durch eine rechnerische Lärmimmissionsprognose die o. g. Feststellung, auch im Hinblick auf eine uneingeschränkte Nutzung der Parkflächen während der ruhebedürftigen Zeiten und der Sonn- und Feiertage, auf Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie zu verifizieren.</p> <p><u>V. Belange der Landwirtschaft</u> Die geplante Erweiterung des Parkplatzes beansprucht 3,08 ha als Ackerland landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Fläche ist in Vorrangflur II eingestuft. Aufgrund zunehmender Verknappung von Ackerflächen durch Siedlungs-, Infrastruktur- und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bis hin zum Grünlandumwandlungsverbot ist auf einen äußerst sparsamen Verbrauch dieser Flächen zu achten. Demzufolge</p>	<p>Geländeänderungen werden auf ein Minimum reduziert. Mit Ausnahme des Lärmschutzwalls sind sie direkt mit der Straßentrasse verbunden (kleine Böschung, an der Nordostecke der Parkplatzerweiterung, die sich auf eine Höhe von max. 0,60 m entwickelt, nordöstliche Straßenböschung, des östlichen Ausfahrtsbereichs, Übergänge zum Wald). Darüber hinaus, werden keine Geländeänderungen durchgeführt. Für die Verwendung von Oberboden wird ein Bodenverwertungskonzept festgesetzt.</p> <p>Die Situation der Lärmbelastung wurde im Bestand und in dem zu erwartenden Ausmaß beschrieben. Bei beiden Betriebswohnungen ist nicht mit einer Überschreitung des unzumutbaren Innenpegels zu rechnen. Deutlich höhere Belastungen gehen vom Besucherverkehr im Innenhof aus.</p> <p>Die Standortwahl wurde im Vorfeld geprüft, die Möglichkeit einer Parkplatzausweisung ist an anderer Stelle nicht gegeben. Die Erweiterung schließt sich kompakt an den Bestand an. Der Verlust von Böden mit guter Ertragsfähig-</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen und der Umweltbericht werden ergänzt.</p> <p>Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

	<p>ist flächenschonenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Vorrang einzuräumen, z. B. durch ökologische Aufwertung von der Landwirtschaft entzogenen Flächen oder von Randstreifen entlang von Gewässern.</p> <p>VI. <u>Belange der Straßenbautechnik</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Herstellung des neuen Anschlusses sollte im Zuge des Ausbaues der K7765 zwischen Oberuhldingen und Mendlishausen und der Anlage eines Rad- und Gehweges erfolgen. Die Befestigung, die höhenmäßige Abwicklung und weitere Einzelheiten über die Bauausführung sind rechtzeitig mit dem Straßenbauamt abzustimmen. 2. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist dem Straßenbauamt vorzulegen. Die Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wird vom Straßenbauamt durchgeführt. 3. Die erforderlichen Sichtfelder an den Einmündungen zur Kreisstraße sind gemäß den Vorgaben der RAL einzuhalten. Die Sichtfelder im Bereich der künftigen Parkplatzausfahrt sind wie folgt zu bemessen: T = 3,00 m ab Hinterkante Radweg, Länge = 200 m bei V = 100 km/h (Anfahrtsicht). Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplanentwurf sollte entsprechend korrigiert und die in Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannte Richtlinie RAS in RAL geändert werden. 4. Sämtliche Kosten des neuen Anschlusses und die evtl. anfallenden Kosten einer Anpassung der künftigen Zufahrt zum Parkplatz (einschl. Markierung und Beschilderung) sind vom Vorhabenträger zu tragen. 5. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Aufstellung 	<p>keit ist an dieser Stelle unvermeidbar. Die nicht vom Parkplatz überbauten Flächen stehen weiterhin als Grünflächen für landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die Wiesenfläche im Norden des Geltungsbereichs wird als Grünfläche festgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Vorgaben der RAL werden in den Planteil zum Bebauungsplan eingearbeitet. Ziffer 4 der textlichen Festsetzung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Anregung wird unter Ziff. 1.8 Privatrechtliche Regelungen in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Plan- sowie Textteil wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	---

	bzw. Anbringung von Werbeanlagen genehmigungspflichtig ist.		
Regierungspräsidium Tübingen 09.05.2016	<p>I. Belange der Raumordnung Das vorgesehene Plangebiet umfasst 3,48 ha. Angesichts des Erfordernisses eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB wird um Prüfung gebeten, ob der Flächenumfang reduziert werden kann.</p> <p>II. Belange der Landwirtschaft Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Durch das Vorhaben werden etwa bisher 3 ha bisherige Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Vergleich zur bisherigen Parkplatzfläche von ca. 0,8 ha erscheint die zusätzliche Flächeninanspruchnahme unverhältnismäßig, der konkrete zusätzliche Bedarf wird in den vorgelegten Unterlagen nicht hinreichend begründet.</p> <p>Weiterhin ist die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht insoweit unzweckmäßig, als das nur etwa die Hälfte der in Anspruch genommenen Ackerfläche tatsächlich auch einer „produktiven“ Parkplatznutzung zu-</p>	<p>Die Planung wurde entsprechend der Anregung geprüft. Parkplatz- und Straßenplanung sind bereits Ergebnis einer flächenschonenden Konzeption unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen. Die Trassenwahl ist bedingt durch den einzig möglichen Anschluss an die Kreisstraße sowie die Topografie des Geländes.</p> <p>Zu dem bereits genehmigten Parkplatz (0,77 ha) soll eine eineinhalbmal so große Erweiterung (1,14 ha) entwickelt werden (davon 0,5 ha in Schotterterrassen). Für die Erschließungsstraße werden zusätzlich 0,23 ha in Anspruch genommen wovon 1/3 auf der Trasse eines bestehenden Wirtschaftswegs geführt wird. Die restliche Fläche setzt sich aus Vegetationsflächen zusammen, wovon knapp 1 ha als Grünfläche festgesetzt wird.</p> <p>Vgl. Bewertung Ziff. V Landratsamt Bodenseekreis. Die Flächeninanspruchnahme durch Bebauung beträgt insgesamt 1,14 ha vgl. Umweltbericht Ziff. 10.3 Tabelle 1. 1,42 ha bleiben als landwirtschaftlich nutzbares Grünland erhalten.</p> <p>Vgl. Bewertung Ziff. V Landratsamt Bodenseekreis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.</p>

	<p>geführt wird. Die verbleibenden erheblichen Restflächen werden zusätzlich einer sinnvollen, produktiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Es wird daher angeregt zu prüfen, ob die ggf. zusätzlich notwendigen Parkplätze parallel angrenzend an die bisherigen Parkplätze und unter vollständiger Ausnutzung der Nord-Süd-Ausdehnung des Flurstücks 230 so realisiert werden können, dass auf dem östlichen Teil des Flurstücks weiterhin eine sinnvolle ackerbauliche Nutzung möglich ist.</p> <p>III. Belange Gewässer und Boden</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>1. Zur Formulierung ‚Maisacker‘ im Umweltbericht Es sollte im Umweltbericht von ‚Acker‘ anstelle von ‚Maisacker‘ gesprochen werden, da im Rahmen der Fruchtfolge in anderen Jahren vermutlich auch andere Feldfrüchte auf dieser Fläche angebaut wurden bzw. werden.</p> <p>2. Zu S. 9, Punkt 2.2 Umweltbericht – Vorbelastungen der Umwelt Zitat Umweltbericht: „Intensive ackerbauliche Nutzung lässt auf höhere Werte von chemischen Substanzen aus Spritzmitteleinsatz (z. B. Herbiziden und Nitraten) schließen.“</p> <p>Ein Generalverdacht für landwirtschaftliche Ackerflächen besteht nicht. Es ist bei den Planungen davon auszugehen, dass der Einsatz von Pflanzenschutz- bzw. Düngemitteln im Rahmen der guten fachlichen Praxis erfolgt. Wenn negative Auswirkungen auf die Umwelt wie z. B. schädliche Bodenveränderungen zu besorgen sind, ist dies darzulegen und zu begründen. Ansonsten sollte der Passus gestrichen werden.</p> <p>Darüber hinaus bestehen aus Sicht des übergeordneten Bodenschutzes keine Einwendungen.</p> <p>IV. Belange des Naturschutzes</p>	<p>Die Möglichkeit wurde geprüft. Im genannten Bereich weist die Topografie ein Hanggefälle von 10,2 % auf. Die Anlage eines Parkplatzes wäre mit erheblichen Erdbewegungen und Abstütungen verbunden, auf die, u. a. aufgrund der entstehenden Massivität im Sinne des Landschaftsbildes, verzichtet wird.</p> <p>Die Formulierung wird im Umweltbericht entsprechend geändert.</p> <p>Der Passus zum Generalverdacht wird aus dem Umweltbericht gestrichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht wird korrigiert.</p> <p>Der Umweltbericht wird korrigiert.</p>
--	--	---	--

	<p>In den Unterlagen finden sich widersprüchliche Angaben zum Artenschutz. Im Umweltbericht vom 15.03.2016 steht:</p> <p><i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i> <i>Die Artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.</i></p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans mit demselben Datum steht:</p> <p><i>5.4 Artenschutz</i> <i>Es sind keine, gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG geschützten Arten, von dem Bauvorhaben betroffen.</i></p> <p>Im Übrigen sind keine von der Höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange betroffen.</p> <p>V. Belange des Forsts Zum Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ in Tüfingen nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>1. Waldflächeninanspruchnahme Aus den Unterlagen ist nicht eindeutig ersichtlich, ob es sich bei der Verbreiterung des Forstwirtschaftsweges um eine Waldinanspruchnahme handelt. Sicherlich jedoch im nordöstlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches, wo der Waldrand rückversetzt und das Gelände angepasst werden soll.</p> <p>Wald innerhalb des Geltungsbereiches Ein Teil der Fläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Auch die kreisförmige Fläche (PFB1) westlich vom Weg erscheint als Wald und muss, wenn sie im BBP als private Grünfläche ausgewiesen ist, umgewandelt werden. Ob die Flächen tatsächlich als Wald zu werten sind, ist mit der unteren Forstbehörde zu klären. Ggf. sind die Flächen zu bilanzieren. Sollen in einem Bauleitplan für Waldflächen anderweitige Nutzungen dargestellt werden, so ist ge-</p>	<p>Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Es hat sich keine Relevanz ergeben. Umweltbericht und Begründung werden entsprechen angepasst.</p> <p>Die mittlerweile vorliegende Straßenplanung legt fest, die neue Straßen-trasse mit dem östlichen Rand des Forstwirtschaftsweges abschließen zu lassen. Eine Waldinanspruchnahme ist nicht gegeben.</p> <p>Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße ist im nördlichen Bereich nur geringfügig breiter als der jetzige Wirtschaftsweg. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen. Die Fläche kann im Waldverband verbleiben.</p>	<p>Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

	<p>mäß § 10 LWaldG die Erteilung einer Umwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplans. Die Umwandlungserklärung wird durch die höhere Forstbehörde dann erteilt, wenn die Voraussetzungen für eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG vorliegen und die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Wald außerhalb des Geltungsbereiches Für die Verbreiterung des Ausfahrtsweges beim Anschluss an die Kreisstraße soll der Waldrand zurückversetzt und das Gelände angepasst werden. Auch hier ist die Fläche eindeutig darzustellen und ein Umwandlungsverfahren einzuleiten.</p> <p>2. Waldabstand Bei der derzeitigen Planung bestehen keine forstlichen Betroffenheiten, die Parkplätze sind laut Karte in ausreichendem Abstand zum Wald geplant.</p>	<p><i>Der Sachverhalt wird aktuell mit der Behörde geklärt, bis zur Gemeinderats-sitzung werden die Ergebnisse vorliegen und werden vorgetragen.</i></p> <p>Kenntnisnahme</p>	Kenntnisnahme
IHK 10.05.2016	Die IHK stimmt dem Bebauungsplan gerne zu.		
Regierungspräsidium Freiburg 11.05.2016	<p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Lockergesteinen der Tett nang-Subformation.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	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.		
Landesamt für Denkmalpflege 11.05.2016	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die noch festzusetzenden Höhen von Aufschüttungen und Abtragungen möglichst gering zu halten sind und • Dass möglichst viele Bereiche des Parkplatzes mit Schotterrasen (also unbenutzt sich selbst begrünend) auszuprägen sind. <p>2. Archäologische Denkmalpflege</p> <p>2.1. Mittelalterarchäologie</p> <p>Die „Textlichen Festsetzungen“ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind fehlerhaft:</p> <p>S. 7: Im Bodenseekreis gibt es keine Kreisarchäologen. Hinweis auf § 20 DSchG ist zu korrigieren: „Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Erdbewegungen werden auf ein Mindestmaß reduziert. Alle Stellplätze der Erweiterung werden in Schotterrasen ausgebildet.</p> <p>Seite 7 (Nachrichtliche Übernahmen) wird entsprechend korrigiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden korrigiert.</p>

	<p>DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“ B. Dieckmann möchte bei Baugrunduntersuchungen etc. im Vorfeld hinzugezogen werden.</p> <p>Im „Umweltbericht“ sind folgende Kulturdenkmale im näheren Umkreis nicht enthalten. S. 20f.: Das unmittelbar angrenzende archäologische Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§12 DSchG) „ehemalige Grangie“ (s. Anlagen) wird übergangen. Weitere Kulturdenkmale: Salem, Prälatenweg (§2 DSchG), Salemer Fischweiher (§2 DSchG) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Außerdem ist auch hier die Formulierung des Hinweises auf §20 DSchG unvollständig und teils falsch wiedergegeben.</p> <p>2.2. Vor- und frühgeschichtliche Archäologie</p> <p>Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde (Ur- und Frühgeschichte) bekannt, jedoch sind aufgrund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Wasser) im überplanten Bereich bisher unbekannte archäologische Fundstellen auch nicht auszuschließen. Den Vorhabenträgern wird daher empfohlen, im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des LAD durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.</p> <p>Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig schriftlich dem LAD mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus ist auch hier auf die §§20 und 27 DSchG verwiesen.</p>	<p>Der Umweltbericht wird um die angegebenen Kulturdenkmäler ergänzt sowie die Formulierung des Hinweises auf § 20 DSchG korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der lehmhaltigen Böden wird Abschnittsweise, je nach Witterungsverhältnissen gearbeitet.</p>	<p>Der Umweltbericht wird ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	--