

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ – Öffentliche Auslegung

Stellungnahmen Private

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Bürger 1+2 03.06.2014	<p>1. Aussage des Gemeinderats zur Erschließung des Baugebiets</p> <p>Die Feststellung des Gemeinderats, dass eine Erschließung des Baugebiets aufgrund der bestehenden Gebäude in der Aachstraße nicht mehr möglich sei, bezog sich nicht auf die geplante Erschließung aus dem Jahr 1964. Aus der Erklärung des Gemeinderats ist nicht ersichtlich, dass sich diese Aussage auf die überholte, ursprünglich geplante Erschließung aus dem Jahr 1964 bezieht, zumal diese Erschließung durch den Bebauungsplan von 1978 aufgehoben wurde. Insofern konnte eigentlich nur der Bebauungsplan 1978 und nicht der Bebauungsplanentwurf von 1964 im Vergleich zur jetzigen Planung diskutiert werden. Tatsache ist jedoch, dass die vorhandene Bebauung und die vorgesehenen Lücken für den Straßenbau das gesetzlich geforderte Mindestmaß an eine Straßenbreite mit Gehwegen nicht erfüllt. Nach Inkrafttreten der RAST 2006 haben sich die gesetzlichen Grundlagen geändert und der Bebauungsplan 1978 verstößt nunmehr gegen höherrangiges Recht. Nur unter diesem Gesichtspunkt lässt sich die eindeutige Aussage des Gemeinderats verstehen.</p>	<p>Die entsprechende Aussage in der Gemeinderatssitzung bezog sich auf die ursprünglich geplante Erschließung über die im Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ (aus dem Jahr 1964) festgesetzte Erschließungsstraße. Diese Erschließung ist durch die Bebauungsplanänderung im Jahr 1978 (Bebauungsplan „Aachstraße-Breitenstraße I“) nicht mehr möglich.</p> <p>Bei der RAST 06 handelt es sich um allgemein anerkannte Regeln der Technik, welche auch den neusten Stand der Technik enthalten. Jedoch kommt den in der RAST 06 enthaltenen Maßangaben keine verbindliche Wirkung im Sinne einer Norm zu (vgl. BVerwG vom 26.5.1989 BVerwGE 82, 102/111).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>2. Umweltverträglichkeitsprüfung</p> <p>Die Behauptung, dass die einzeln aufgeführten Tierarten ihre Brut- und Nahrungsstätte in den angrenzenden Feldern bzw. in den Streuobst-</p>	<p>Bei mehreren Begehungen ab dem Sommer 2013 wurden le-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>wiesen jenseits der Bahnlinie haben, ist unwahrscheinlich, zumal sich der seit 1999 brachliegende und unbearbeitete Acker hervorragend jahrelang als Brutstätte eignete. Zurzeit ist der Grasbewuchs in diesem Acker mehr als 40 cm hoch, so dass bei einer kurzfristigen Begehung die Tiere überhaupt nicht erkennbar sind. Es sind jedoch Beweise für die Existenz der aufgeführten Tiere vorhanden.</p> <p>3. Straßen- und Gehwegbreite</p> <p>Es handle sich hier nicht um mehrere, einzelne Wohnwege, die kettenmäßig willkürlich aneinandergereiht werden. Das geplante Wohngebiet sei als Einheit insgesamt anzusehen, so dass es sich bei der Gesamtgröße der vorgesehenen Straßen eindeutig um eine Wohnstraße und nicht um einzelne Wohnwege handle. Auf die Ausführungen in der RAS06 wird verwiesen. Die Straßen würden auch nicht durch den zu planenden Quartierplatz in einzelne Wohnwege unterteilt. Auch der Quartierplatz sei ein Teil des zu planenden Neubaugebiets und unterteilt daher nicht die Straßen in einzelne Wohnwege. Es handle sich hier um einen Straßenzug, durch den das Neubaugebiet erschlossen werden soll. Die Straßen dürften maximal 300 m lang sein.</p>	<p>diglich einige heimische Vogelarten angetroffen. Durch zahlreiche Pflanzgebote und die Anlage von Grünflächen wird sich die Artenvielfalt im Plangebiet deutlich vergrößern. Bis vor ca. 10 Jahren wurde die Fläche als Acker genutzt, seither dient sie als Intensiv-Grünland der Futtergewinnung. Nach Auskunft des Landwirtes, der die Fläche bewirtschaftet, wird das Grünland 4x jährlich gemäht. Es werden Mineraldünger und Gülle ausgebracht.</p> <p>Der Quartiersplatz ist das zentrale Element des Wohngebietes. Er hebt sich durch die vorgesehene Gestaltung (Aufpflasterungen, Baumpflanzungen etc.) von den daran anschließenden Stichstraßen ab. Das Wohngebiet gliedert sich verschiedene Gebäudegruppen, die jeweils durch einen Wohnweg / Stichstraße erschlossen werden. Es handelt sich eindeutig nicht um einen durchgehenden Straßenzug. Weshalb der Quartiersplatz die Straßen nicht in kleinere Bereiche untergliedert, wird nicht näher von der Einwenderseite</p>	<p>Beibehaltung der im Plan dargestellten Erschließung und Ausbaustandard</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

	<p>Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt06 seien rechtlich als Bundesrecht bindend und nicht nur ein Vorschlag.</p> <p>Die Mindestfahrbahnbreite einer Wohnstraße betrage nach der RASSt06 9 m. Im Übrigen dürfte aufgrund der geplanten Zweifamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser, die bei einem Wohnweg und einer Wohnstraße unstreitig überhaupt nicht zulässig seien, die vorliegende Verkehrsstärke zu Hauptverkehrszeiten weit über 150 Kfz/h liegen. Es sei davon auszugehen, dass jede Einfamilienhaeuseinheit 2 Pkw hat und zusätzlich der Anlieferverkehr hinzukomme. Weiterhin sei bei der Straßenplanung zu berücksichtigen, dass es sich hier um Anbaustraßen, die beidseitig an die bereits vorhandene Bebauung erstellt werden, handle. Insofern seien zwei Gehwege und nicht nur ein Gehweg von 2,5 m Breite erforderlich.</p> <p>Es wird angegeben, dass sowohl beim Wohnweg als auch bei der Wohnstraße die Erstellung von Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäuser im Hinblick auf eine lockere, übersichtliche und nicht dicht besiedelte Bebauung nicht zulässig seien. Unter Berücksichtigung der Gehwege und der Gehwegbreite sei ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw und Pkw/Lkw nicht möglich.</p>	<p>ausgeführt und ist daher nicht ersichtlich.</p> <p>Bei der RASSt 06 handelt es sich um allgemein anerkannte Regeln der Technik, welche auch den neusten Stand der Technik enthalten. Jedoch kommt den in der RASSt 06 enthaltenen Maßangaben keine verbindliche Wirkung im Sinne einer Norm zu (vgl. BVerwG vom 26.5.1989 BVerwGE 82, 102/111).</p> <p>Für Wohnwege mit einer Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h (durchschnittlich) schlägt die RASSt 06 eine Gesamtfahrbahnbreite von 4,50 m vor. Es sind alle Verkehrsflächen mit mindestens 5 m Breite ausgewiesen. Die genannte Verkehrsstärke wird in geplantem Baugebiet nicht erreicht. Ein konservativer Ansatz, welcher ebenfalls seitens des Ingenieurbüro Langenbach bei den Berechnungen zur schalltechnischen Untersuchung angewandt wird, nimmt 50 Kfz/h (Aufkommen der Spitzenstunde (Morgen- bzw. Nachmittagsspitze) bei einem DTV von etwa 500 Kfz/24h, hergeleitet aus: bis zu 60WE mit je 2 Pkw und 4 We-</p>	<p>Beibehaltung der im Plan dargestellten Erschließung und Ausbaustandard</p>
--	---	---	--

	<p>4. Erhöhte Lärmwerte durch das neue Baugebiet</p> <p>Das vorliegende Lärmgutachten sei nicht Grundlage für die vorliegende Bebauung, zumal die Gemeinde das Lärmgutachten nicht von den Eigentümern gefordert und auch nicht in Auftrag gegeben habe. Das Lärmgutachten sei ohne Auflage von den Eigentümern als Privatgutachten erstellt worden.</p>	<p>gen/Tag) an. Eine Beschränkung auf die Hauptverkehrszeiten entspricht nicht den Inhalten der RAS 06. Die Charakterisierung des Wohnweges nach der RAS 06 sieht u. a. eine vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern vor. Im Baugebiet sind überwiegend Einzelhäuser geplant. Nach der RAS 06 ist bei einer Fahrbahnbreite von mind. 5 m, wie sie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw / Pkw und bei langsamer Geschwindigkeit auch zwischen Pkw / Lkw möglich. Sowohl im östlichen als auch im westlichen Bereich des Baugebiets sind Gehwege ausgewiesen. Aufgrund des angestrebten Charakters der Straßen als Misch- und Aufenthaltsflächen sowie des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen ohne Durchgangsverkehr ist die Anlage weiterer Gehwege nicht erforderlich.</p> <p>Gutachten, welcher Art auch immer, werden stets objektiv und unabhängig erstellt. Berechnungen werden auf Grundlage der geltenden Richtlinien</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	----------------------

	<p>Der durch das neue Baugebiet verursachte Lärm überschreite die vom Gesetz vorgegebenen Höchstlärmmwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet bei Weitem.</p> <p>5. Kinderspielplatz direkt am Bahndamm</p> <p>Eine Einfriedung vom Bahndamm könne nicht sicherstellen, dass Kinder nicht versuchen werden, über die Einfriedung auf den Bahndamm zu gelangen. Auch die dauernde, starke Lärmbelästigung für die Kinder durch den sehr nahen Bahndamm dürfte unzumutbar sein und entspreche nicht dem Kindeswohl.</p> <p>6. Feuerwehreinsatz mit Personenkorb</p> <p>Da sich der Mindestabstand der Mehrfamilienhäuser zur Markdorfer Straße verringert hat, sei ein Einsatz eines Löschfahrzeuges mit Personenkorb vom Stichweg aus unmöglich.</p>	<p>durchgeführt und bewertet (vgl. Stellungnahme Ingenieurbüro Langenbach).</p> <p>Die Lärmmwerte sind schon heute durch die Bahn und die L 205 überschritten. Die beiden Lärmquellen überlagern den durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr entstehenden Lärm deutlich. Daher ist eine Kombination aus verschiedenen Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Lärmgutachten) erforderlich, welche im Bebauungsplan auch umgesetzt werden.</p> <p>Der Spielplatz wird durch einen Fußweg und eine Einfriedung vom Bahndamm getrennt. Durch die direkte Lage am Fußweg ist dieser sicher erreichbar. Die Lärmbelastungen wirken sich auf das gesamte Wohngebiet aus.</p> <p>Im Zuge der koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis hat das Rechts- und Ordnungsamt, welchem der Brand- und Katastrophenschutz unterliegt, keine Einwendungen hervorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beibehaltung des im Plan vorgesehenen Spielplatzstandortes</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	--

	<p>7. Erschließung</p> <p>Das Planungsgebiet liege im Niveau tiefer als die Achstraße und Markdorfer Straße. Insofern sei unwahrscheinlich, dass Hebeanlagen zur Entwässerung der Grundstücke nicht zum Einsatz kommen.</p>	<p>Die geordnete Entsorgung/Entwässerung des Planungsgebiets ist gesichert. Es gibt einen leistungsfähigen Kanal, der im Zuge der Erschließungsarbeiten in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wird. Hebeanlagen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Die EFH ist mit 434,00 bzw. 434,50 m ü. NN vorgesehen. Die entlang des Baugebiets verlaufenden Schmutz- und Regenwasserkanäle weisen eine Sohlhöhe zwischen 431,86 m und 432,42 m ü. NN auf.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>8. Grenzabstand der Bäume</p> <p>Der Grenzabstand der Bäume würde nur innerhalb des neuen Siedlungsbereichs auf die Hälfte nach dem Nachbarschaftsrecht reduziert. An der Grenze zum bereits bestehenden Baugebiet müsse der Grenzabstand eingehalten werden.</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 Bebauungsplänen handelt, die zur Verwirklichung der planerischen Festsetzung erforderlich sind. Das NRG unterscheidet darüber</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>9. Verkehrsberuhigte Straße</p> <p>Allein die Bewohner des neuen Baugebiets würden zu den Hauptverkehrszeiten mindestens 120 Pkw bewegen. Bei dieser Anzahl sei der stündliche Zulieferverkehr nicht berücksichtigt. Insofern sei eine Belastung von mehr als 150 Kfz/h zu den Hauptverkehrszeiten zu erwarten. Die Voraussetzung für eine verkehrsberuhigte Straße sei damit nicht erfüllt.</p> <p>10. Bewältigung des anfallenden Verkehrs durch die Erschließungsstraßen</p> <p>Die Tatsache, dass die Erschließungsstraßen im Neubaugebiet „Am Lichtenberg“ ohne Gehweg mit einer Breite von 5 m geplant und ausgeführt worden seien, begründe im vorliegenden Fall keine Rechtmäßigkeit des geplanten Wohngebietes.</p> <p>11. Sackgasse ohne Gehwegplanung</p> <p>Bei der Sackgasse handle es sich um eine Anbaustraße, die an beiden</p>	<p>hinaus nicht zwischen bestehendem und neuem Siedlungsbereich.</p> <p>Ein konservativer Ansatz, welcher ebenfalls seitens des Ingenieurbüro Langenbach bei den Berechnungen zur schalltechnischen Untersuchung angewandt wird, nimmt 50 Kfz/h (Aufkommen der Spitzenstunde (Morgen- bzw. Nachmittagsspitze) bei einem DTV von etwa 500 Kfz/24h, hergeleitet aus: bis zu 60WE mit je 2 Pkw und 4 Wegen/Tag) an. Selbst unter Berücksichtigung des anfallenden Zulieferverkehrs würde eine Belastung von 150 Kfz/h, auch während der Hauptverkehrszeiten, nicht erreicht.</p> <p>Die geplante Erschließungsstraße kann den zu erwartenden Verkehr problemlos bewältigen. Dies zeigen auch die Erfahrungen aus dem Neubaugebiet „Am Lichtenberg“.</p> <p>Der Wohnweg mit einer Länge</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

<p>Bürger 1, 2 und 3 22.03.2016</p>	<p>Seiten an eine bestehende Planung anbaue. Insofern ist nach der RASSt06 die Anlage von zwei Gehwegen erforderlich.</p> <p>12. Spielstraße</p> <p>Der zu erwartende Verkehr der Anlieger und der Zulieferverkehr sowie die nicht ausreichenden Wendemöglichkeiten würden es nicht zulassen, dass die Straßen als Spielstraßen genutzt werden.</p> <p>13. Parkplatzsituation</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan seien für die Einfamilienhäuser, die letztlich als Zweifamilienhäuser ausgebaut werden können, lediglich zwei Parkplätze vorgesehen.</p> <p>Nachdem zwei vollständige Wohneinheiten im Plan vorgesehen sind, müssten in der Planung auch vier Einstellplätze pro Haus eingeplant werden. Der Platz für zwei weitere Einstellplätze pro Haus sei im Grenzbereich nicht vorhanden und insofern können vier Parkplätze pro Haus zu Gunsten der massiven Bebauung nicht sichergestellt werden.</p> <p>Eine vorgesehene Planfestsetzung verstoße gegen Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und gegen § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB. Zudem sei die Duldungspflicht in der textlichen Festsetzung gemäß Ziffer 1.0, 1.2, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.4.1, 1.2.4.2, 4.0 und 7.0 mit § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB unvereinbar. Diese beachtlichen Rechtsverstöße würden zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führen.</p>	<p>von ca. 66 m als Sackgasse erfordert keinen Gehweg.</p> <p>Es sind mehrere Wendemöglichkeiten vorhanden (Wendehammer etc.). Diese wurden in Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsamt so geplant, dass selbst Müllfahrzeuge problemlos wenden können.</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung lt. Bebauungsplan sieht zwei Stellplätze pro Wohneinheit gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Salem vor. Diese sind im Zuge des Bauantrags für die konkret geplante Nutzung nachzuweisen. Sofern der Stellplatznachweis nicht erbracht wird, ist eine Nutzung als Zweifamilienhaus nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG kann nicht festgestellt werden. Eine umfangreiche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat während des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beibehaltung des Planungskonzepts für den ruhenden Verkehr</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

	<p>Zu den einzelnen Einspruchsgründen wird zusammenfassend wie folgt Stellung genommen.</p> <p>1.) Es müsse eine Umweltverträglichkeitsprüfung (keine Bebauungsplanfestsetzung nach § 13a BauGB) vorgenommen werden, da sich in diesem Bereich schützenswerte Tiere (Feuersalamander, Pfauenaug, Fuchsschwanz) niedergelassen haben.</p> <p>Die Ansiedlung der Tiere sei jahrelang dadurch begünstigt worden, dass der Acker direkt an dem Baugebiet Aachstraße über mehr als 20 Jahre nicht bewirtschaftet und bearbeitet wurde.</p> <p>Eine Bebauungsplanfestsetzung nach § 13 a BauGB sei auch dann nicht möglich, wenn die Grundzüge der bisherigen Planung wesentlich verändert werden.</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan werde ganz wesentlich geändert. Bisher habe der Bebauungsplan Neufrach-Ort nur 12 eingeschossige Einzelhäuser und zwei 2-geschossige Doppelhäuser sowie</p>	<p>den. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt werden. Eine Unvereinbarkeit mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1.0 bis 2.0), der Höhenlage der Gebäude (Ziffer 4.0) sowie der Flächen für Stellplätze und Garagen (Ziffer 7.0) kann nicht festgestellt werden.</p> <p>s. o.</p> <p>Die Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt (bis vor ca. 10 Jahren als Acker, seither als Intensiv-Grünland). Es wurden regelmäßig Mineraldünger und Gülle aufgebracht.</p> <p>Zum einen werden die Grundzüge der bisherigen Planung nicht wesentlich verändert, zum anderen stellt dies kein Merkmal dar, welches ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB unmöglich machen wür-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	---

	<p>zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die vorgesehene Bebauung ginge jedoch jetzt von 18 Zweifamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern aus, die durch einen Wohnweg erschlossen würden. Die Bebauung dieses Gebietes sei daher ganz wesentlich ausgeweitet worden, so dass sich die Grundzüge der bisherigen Planung zugunsten des Bauträgers erheblich verändert hätten. Die südliche Bebauung könne wegen mangelnder Erschließung überhaupt nicht erstellt werden.</p> <p>2.) Die geplanten Verkehrswege des Wohnweges würden nicht der RASSt 06 entsprechen.</p> <p>Das bauleitplanerische Erschließungskonzept der Gemeinde weiche ganz erheblich von den Empfehlungen der Richtlinie ab. Insofern hätten die groben Verstöße gegen diese allgemeinen Regeln der Technik Relevanz. Die Verstöße seien wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Geh- und Radwege der Zufahrtsstraße (Anbaustraße auf beiden Seiten) bei mehr als 50 Fahrzeugen pro Stunde zu den Hauptverkehrszeiten bzw. 500 Kfz/24 h (RASSt 6.1.6.1). An angebauten Straßen seien Anlagen für Fußgängerverkehr von mindestens 2,10 m Breite bei offener und niedriger Einfriedung erforderlich. Die Abmessungen von Gehwegen seien abhängig von der Verkehrsbelastung des einzelfallbezogenen Entwurfs. - Zu geringer Schutzstreifen von 1,00 m anstatt 1,50 m - Der Ausbau als Wohnweg setze voraus, dass nur Einfamilien- bzw. Reihenhäuser und keine Mehrfamilienhäuser in diesem neuen Planungsgebiet erstellt würden. Mehrfamilienhäuser können durch einen Wohnweg nicht erschlossen werden. <p>Zu Gunsten der starken Bebauung und zu Lasten der Verkehrssicherheit und des Lärmabbaus sei auf die erforderlichen Gehwege verzichtet worden. Auf Gehwege könne in Wohnwegen nur verzichtet werden, wenn eine Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde (500 Kfz/24 h) unterschritten würde (RASSt 6.1.6.1). Diese Werte</p>	<p>de.</p> <p>s. o.</p> <p>Diese Aussage der RASSt 06 bezieht sich auf Wohnstraßen, nicht auf Wohnwege. In Wohnwegen mit sehr geringer Verkehrsbelastung und offener Wohnbebauung kann auf die Anlage von gesonderten Gehwegen verzichtet werden. Ein Charakterisierungsmerkmal des Wohnweges ist die vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern. Die vorherrschende Bebauung besteht aus Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten. Ein Schutzstreifen ist lt. RASSt 06 nicht erforderlich. Es ist nicht ersichtlich, warum diese Werte überschritten</p>	<p>Beibehaltung der im Plan dargestellten Erschließung</p>
--	--	--	---

	<p>würden bei 18 Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohneinheiten und 4 Mehrfamilienhäusern weit um das Doppelte überschritten.</p> <p>3.) Bereits in der Gemeinderatssitzung vom 12.11.2013 sei festgestellt worden, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung durch die bestehenden Gebäude in der Achstraße nicht mehr möglich sei (Salem Aktuell vom 22.11.2013). Diese Tatsache werde auch durch die Zubringerstraße zur Tiefgarage am Bahndamm nicht in Frage gestellt und habe sich auch nachträglich nicht geändert. Daher gehe die Gemeinde selbst davon aus, dass eine Erschließung aufgrund der bestehenden Gebäude in der Achstraße und nicht aufgrund der geänderten Zufahrtsstraße nicht mehr möglich sei. Die Feststellung des Gemeinderates beziehe sich auf die Bebauung der Achstraße und nicht auf die Zufahrtsstraße, wie nunmehr argumentiert werde.</p> <p>4.) Durch den einzigen Zu- und Abweg würden die bestehenden, angrenzenden Häuser sowohl in der Bauphase als auch im Alltag durch den Verkehr übergebühlich mit Lärm, Schmutz, Abgasen und Erschütterungen belastet. Hinzu komme, dass direkt an der bestehenden Bebauung, eine Energiezentrale entstehe und auch durch den Betrieb dieser Einrichtung zusätzlicher Lärm entstehen könne.</p>	<p>werden.</p> <p>Es wird auf bestehende Stellungnahme verwiesen: Die Aussage bezog sich auf die ursprünglich geplante Erschließung über die im Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ (aus dem Jahr 1964) festgesetzte Erschließungsstraße. Diese Erschließung ist durch die Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1978 (Bebauungsplan „Achstraße – Breitenstraße I“) nicht mehr möglich. Die Verlängerung der Breitenstraße dient lediglich der Erschließung des nordwestlich geplanten Mehrfamilienhauses.</p> <p>Die Lärmwerte sind heute schon durch die Bahn und die L 205 überschritten. Diese beiden Lärmquellen überlagern den durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr entstehenden Lärm deutlich. Das Lärmgutachten zeigt vielmehr, dass der bestehende Lärm an den bestehenden Gebäuden durch die geplante Bebauung deutlich reduziert wird. Eine Beurteilung bezüglich der Gesundheitsgefährdung durch Abgase ist der Ge-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---

	<p>Die Mülleimer des gesamten Baugebiets würden unter erheblichem Lärm zum dafür vorgesehenen Quartiersplatz gebracht werden. Außerdem wäre dadurch an der naheliegenden bestehenden Wohnbebauung mit erheblicher Geruchsbelästigung zu rechnen.</p> <p>5.) Mit dem Bau und Fertigstellung dieses Neubaugebietes sei der bisherige Bestand der Aachstraße aufgrund der erhöhten Lärmwerte nicht mehr unter ein allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Das von der Firma Straßer eingeholte Lärmgutachten sei ein Privatgutachten, auf das der Bauunternehmer Einfluss genommen habe und dürfe der Bebauungsplanfestsetzung nicht zugrunde gelegt werden. Die Gemeinde habe zum Schutz der bisherigen Einwohner ein objektives Lärmgutachten einzuholen.</p> <p>Die Tatsache, dass mit dem neuen Wohngebiet und nicht bereits durch die Markdorfer Straße und die Bahn die höchst zulässigen Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet bei Tag und Nacht überschritten würden, führe zu einer Wertminderung des Eigentums.</p> <p>Es würde aktiver (Lärmschutzwall) und passiver Lärmschutz (Lärmschutzfenster) gegen die Stichstraße zu Lasten der Eigentümer des</p>	<p>meinde Salem nicht möglich und kann im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht geleistet werden. Im Zuge der Bauausführung werden selbstverständlich Vorkehrungen getroffen, um Lärm, Staub usw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Die Müllentsorgung ist so vorgesehen, dass das Fahrzeug in die zentrale Erschließungsstraße bis nach Süden und in die obere Stichstraße einfährt (Vorschlag der AWB). Die Mülleimer können somit vor den Häusern abgestellt werden.</p> <p>Der Vorwurf der Nicht-Objektivität wird zurückgewiesen. Auf die bisherigen Stellungnahmen sowie die Stellungnahme des Ingenieurbüros Langenbach wird Bezug genommen.</p> <p>Die Lärmwerte werden nicht durch die geplante Bebauung, sondern durch die Bahn und die L 205 überschritten. Von der Erschließungsstraße geht kein Lärm aus, der aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen erfordert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

	<p>Neubaugebietes gefordert.</p> <p>6.) Die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser von 11,50 m berücksichtige nicht den Bestand und führe zu einer erheblichen Beschattung dieser Häuser, die nach Süden ausgerichtet sind.</p> <p>7.) Ein Neubaugebiet mit der Größe von 17.000 m² benötige gerade zu den normalen Geschäftszeiten auch wegen erforderlicher Rettungsfahrzeuge einen ausreichend breiten und langen Zu- und Abweg. Zugunsten der sehr starken Ausnutzung des Baugebiets habe man darauf verzichtet.</p> <p>8.) Der Bebauungsplan sehe keine ausreichenden und geeigneten Parkplätze für die Einfamilienhäuser vor.</p> <p>9.) Die Stichstraße (Anbaustraße), die zum Kinderspielplatz führt, sehe unter Verletzung der Verkehrssicherungspflicht und zum Vorteil des</p>	<p>Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen den Bestand. Die bestehenden Häuser (Nr. 38-46) sind ebenfalls ca. 11,50 m hoch. Bauordnungsrechtliche Vorschriften sind selbstverständlich einzuhalten und werden im Zuge des Bauantragsverfahrens seitens der Baurechtsbehörde geprüft.</p> <p>Im Zuge der koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis hat das Rechts- und Ordnungsamt, welchem der Brand- und Katastrophenschutz unterliegt, keine Einwendungen hervorgebracht. Für Rettungsfahrzeuge besteht neben der ausreichend breiten Erschließungsstraße zusätzlich noch die Notüberfahrt im nord-westlichen Bereich des Baugebiets.</p> <p>Der Bebauungsplan sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Salem setzen 2 Stellplätze pro Wohneinheit fest. Diese sind nachzuweisen und ausreichend.</p> <p>Der Verkehr in diesem Wohnweg kann selbst unter Berück-</p>	<p>Beibehaltung der festgesetzten Gebäudehöhen</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	--

	<p>Bauträgers keinen Gehweg (Kinderwagen!!) vor.</p> <p>10.)Die Bewohner der Mehrfamilienhäuser in Richtung Markdorfer Straße könnten im Brandfall nicht bzw. nicht ausreichend mit einem Löschzug mittels Personenkorb versorgt werden.</p> <p>11.)Die Abwasserführung für das Neubaugebiet sei aufgrund des Gefälles nicht geklärt. Sollte der Höhenunterschied des Geländes mit elektrischen Vorrichtungen versehen werden, hätte ein Ausfall dieser Geräte weitreichende Folgen. Die Erschließung der Grundstücke sei daher nicht sichergestellt.</p> <p>12.)Letztlich beabsichtigt der Bauunternehmer, die Häuser mit Erdwärme zu versehen. Das ergibt sich aus der Präsentation des Bauunternehmers. Die Bohrungen und die Absenkung des Grundwasserspiegels, welche zur Versorgung der Häuser mit Erdwärme notwendig würden, können zu erheblichen Rissbildungen in der bestehenden Bebauung führen.</p>	<p>sichtigung von Kinderwägen mit einer Breite von 5 m bewältigt werden. Es handelt sich ausschließlich um eine Anliegerstraße mit wenig Verkehr. Der Weg zum Spielplatz durch die Sackgasse wird lediglich von den Anwohnern der Straße bzw. des Wohngebiets genutzt.</p> <p>Im Zuge der koordinierten Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis hat das Rechts- und Ordnungsamt, welchem der Brand- und Katastrophenschutz unterliegt, keine Einwendungen hervorgebracht.</p> <p>Die geordnete Entsorgung/Entwässerung des Plangebiets ist gesichert. Es gibt einen leistungsfähigen Kanal, der im Zuge der Erschließungsarbeiten in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wird. Hebenanlagen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Erdwärm Bohrungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	--

<p>Ergänzung Bürger 1 + 2 25.03.2016</p>	<p>Die Einwendungen vom 22.03.2016 werden wie folgt ergänzt.</p> <p>Die Unterzeichnerin habe das Lärmgutachten von Dipl.-Ing. Langebach von August 2015 überprüfen lassen und folgendes Ergebnis erhalten:</p> <p>Zunächst sei das Gutachten vom Büro Dipl.-Ing. Langenbach für ein Planungsgebiet Aachstraße und nicht für den Bebauungsplan Neufrach Ort erstellt worden. Aus formellen Gründen liege daher ein Gutachten für das Planungsgebiet überhaupt nicht vor. Rein vorsorglich und hilfsweise werde zum vorliegenden Gutachten wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Unterzeichnerin gehe davon aus, dass das Gutachten als Parteigutachten nicht objektiv sei.</p> <p>Das Gutachten gehe von einer Lärmüberschreitung von 19 dB(A) aus. Dieser Wert sei nach den jetzigen Verhältnissen ermittelt worden und bedeute unter Beachtung der logarithmischen Berechnung eine Versechsfachung der in der DIN 18005 festgelegten Immissionsüberschreitung!! (3 dB(A) ist eine Verdopplung des Lärmwertes). Der Gutachter habe in diesem Gutachten nicht ausgeführt und errechnet, dass das neue Planungsgebiet bei Beachtung der vorgeschlagenen Wohnverbesserungsmaßnahmen und dem passiven Lärmschutz die vorgegebenen Lärmwerte und damit die Voraussetzung der DIN 18005 an ein „allgemeines Wohngebiet“ erfülle. Diese wesentliche Überschreitung der Lärmwerte könne durch Wohnverbesserungsmaßnahmen ohne</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Beauftragung des schalltechnischen Gutachtens als auch bei der Fertigstellung der Unterlagen im August 2013 trug das Projekt den Titel „Aachstraße“, Salem-Neufrach. Bei der Zusammenfassung verschiedener schalltechnischer Untersuchungen im August 2015 wurde dieser Titel beibehalten. Das Gutachten bezieht sich aber selbstverständlich ausschließlich auf das Plangebiet.</p> <p>s. o.</p> <p>In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis wurden passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, die ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Errichtung einer Lärmschutzwand kann daher verzichtet werden. Außerdem werden die passiven Maßnahmen durch</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---	--	---

	<p>aktiven Lärmschutz nicht abgebaut werden. Die Wohnverbesserungsmaßnahmen hätten keine Auswirkung auf die Immissionen. Zu dieser ganz wesentlichen Frage liege keine Stellungnahme und keine Lärmbeurteilung vor. Der Gutachter weise auf Seite 12 ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde in diesem Planungsstand die bestehenden Möglichkeiten des planerischen Lärmschutzes (passiv und aktiv) mit dem Ziel einer rechtssicheren und nachhaltigen Bauleitplanung und damit Siedlungsentwicklung umfassend zu nutzen habe.</p> <p>Die gemessenen Werte würden für die Einordnung des Baugebiets als Misch- bzw. Gewerbegebiet sprechen. Die Gemeinde weise bewusst bzw. vorsätzlich das Neubaugebiet in Kenntnis der erheblichen Lärmüberschreitung (Versechsfachung des Lärms gegenüber den Festlegungen in der DIN 18005) als Allgemeines Wohngebiet aus. Die bestehende Bebauung sei zusätzlichen erheblichen Lärmquellen ausgesetzt.</p> <p>Der Gutachter habe diese wesentliche Frage bewusst offen gelassen und eigentlich darauf hingewiesen, dass ohne aktiven Lärmschutz eine Bebauung nicht rechtssicher sei. Nach den Ausführungen des Gutach-</p>	<p>festgelegte Häuserstellungen ergänzt, welche eine immissionsmindernde Wirkung haben.</p> <p>Mit zusätzlichen erheblichen Lärmquellen ist vermutlich der durch das geplante Wohngebiet entstehende Verkehr gemeint. Da die geplante Zufahrt öffentlich sein wird, ist die 16. BImSchV als Bewertungsgrundlage heranzuziehen. Für den Neubau der Straße gelten also die Immissionsgrenzwerte nach § 2. Diese sind für reine allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht. Eine Berechnung mit dem o. g. konservativen Ansatz zur Verkehrsmenge (50 Kfz/h) ergibt mit 58 dB(A) einen Beurteilungspegel innerhalb des Grenzwertes für den Tagzeitraum. Demzufolge besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.</p> <p>Aus dem Gutachten geht eindeutig hervor, dass als aktiver Lärmschutz eine ca. 8,9 m hohe</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	----------------------

	<p>ters Langenbach bestünden ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen erhebliche Zweifel an dieser Einordnung in ein Allgemeines Wohngebiet. Die vorliegende Planung verletzt eindeutig die festgelegten Lärmwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet.</p>	<p>Lärmschutzwand erforderlich wäre. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar. Der Bebauungsplan enthält daher auf der Grundlage des Gutachtens des Ing.-Büros Langenbach Maßnahmen zum passiven Lärmschutz, wonach zur Einhaltung der Orientierungswerte für die Hochbauten Außenbauteile zu verwenden sind, die ein bestimmtes Schalldämmmaß einhalten müssen. Es orientiert sich an den jeweiligen Lärmpegelbereichen. Diese Lärmpegelbereiche sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen und der Verzicht auf die Lärmschutzwand sind mit der Emissionsschutzbehörde / LRA Bodenseekreis abgestimmt.</p>	
<p>Bürger 4 27.03.2016</p>	<p>1.) Der Zusatzverkehr von geschätzten mindestens 80 Fahrzeugen zzgl. Besuchs- und Dienstleistungsverkehr bedeute eine erhebliche zusätzliche Lärmbelästigung. Die geplante Straßenbreite ließe einen Begegnungsverkehr nicht zu, sofern die geltenden Breiten der RAS 06 für Bürgersteig und Radweg eingehalten würden. Dadurch würde es, schwerpunktmäßig während des Früh- und Feierabendverkehrs, zu längere Rückstaus bei Ein- und Ausfahrt in die Aachstraße kommen. Die Immissionswerte für ein reines Wohngebiet würden dadurch überschritten.</p> <p>2.) Die im Lärmgutachten ausgewiesenen Lärmpegelwerte würden die</p>	<p>Da die geplante Zufahrt öffentlich sein wird, ist die 16. BImSchV als Bewertungsgrundlage heranzuziehen. Für den Neubau der Straße gelten somit die Immissionsgrenzwerte nach § 2. Diese sind für reine und allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht. Eine überschlägige Berechnung des Beurteilungspe-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>zulässigen Werte für ein reines Baugebiet um ein Mehrfaches überschreiten.</p> <p>3.) Der mit dem Baugebiet entstehende Baustellenverkehr und damit verbundene Erschütterungen könnten zu Beschädigungen am eigenen Wohneigentum führen.</p> <p>4.) Sollte eine Versorgung des Baugebietes mit Erdwärme vorgesehen sein, müsse ein geologisches Gutachten vorliegen.</p> <p>5.) Der Höhenunterschied zwischen den Neubauten und der Abwasserführung ist so groß, dass dieser Höhenunterschied nur mit elektrischen Pumpsystemen zu bewerkstelligen sei. Da elektrische Systeme generell ein Risiko darstellen würden, müssten solche Systeme redundant ausgeführt werden, andernfalls könnten Untergeschosse bei Ausfall mit Fäkalien und Schmutzwasser volllaufen.</p>	<p>gels mit einem sehr konservativen Ansatz zur Verkehrsmenge ergibt mit 58 dB(A) einen Beurteilungspegel innerhalb des Grenzwertes für den Tagzeitraum. Demzufolge besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.</p> <p>Sollten entsprechende Schutzmaßnahmen notwendig werden, wären diese vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Die Erschließungsarbeiten werden nach dem Stand der Technik ausgeführt. Notwendige Vorkehrungen, um mögliche Schäden zu verhindern, werden getroffen.</p> <p>Mögliche Erdwärmebohrungen obliegen der Anzeige-/Genehmigungspflicht.</p> <p>s. o.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	---