

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Eisenbahn-Bundesamt 01.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen 03.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Thüga Energienetze GmbH 08.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Deutsche Bahn AG 09.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Gemeinde Bermatingen 14.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Polizeipräsidium Konstanz 14.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Stadt Überlingen 21.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Handwerkskammer Ulm 03.03.2017	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Netze BW 23.02.2017	<p>Gegen den Bebauungsplan werden grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es werden jedoch folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird es erforderlich, auf öffentlichem und nichtöffentlichem Grund, zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke und Umspannstationen zu erstellen. Im beigefügten Plan</p>	Eine Umspannstation wird im Planteil ergänzt.	Der ergänzenden Eintragung im Planteil wird zugestimmt.

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

Netze BW
23.02.2017

grün gekennzeichneten Bereich benötigen wir ein Grundstück für eine Umspannstation. Im Übrigen ist die Stellungnahme vom 10.08.2015 weiterhin gültig.



(beigefügter Plan)
Stellungnahme 10.08.2015:

Es ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

- *Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV-Kabel (im beigefügten Plan rot dargestellt) der Netze BW GmbH, deren Bestand gesichert sein muss. Etwaige Leistungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.*

Das 20 kV-Kabel befindet sich im Grundstück Flst.-Nr. 389, das die Gemeinde lastenfremd erworben hat. Die Lage der Leitung ist hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans unkritisch. Die Kosten der Sicherung gehen

Kenntnisnahme

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Netze BW 23.02.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Es wird gebeten, sämtliche im Plan dargestellten 20-kV-Kabel außerhalb des öffentlichen Bereiches durch die Aufnahme von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) in den Bebauungsplan aufzunehmen und diese in den Planzeichnungen mit Schutzstreifen zu kennzeichnen. Der Schutzstreifen für diese 20-kV-Kabel beträgt 0,5 m rechts und links der Kabel.</i> ➤ <i>In den Textteil wird gebeten aufzunehmen, dass innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig ist.</i> ➤ <i>Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich bereits ein 0,4kV Stromnetz (im beiliegenden Plan blau dargestellt) der Netze BW GmbH. Dieses kann zur Versorgung der Wohnbaufläche erweitert werden.</i> ➤ <i>Im Zuge der Erschließung wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</i> 	<p>zu Lasten der Netze BW. Nach derzeitigem Planungsstand verlaufen alle dargestellten Kabel innerhalb öffentlicher Bereiche, so dass die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis ist nicht erforderlich, weil keine Leitungsrechte festgesetzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg 27.02.2017</p>	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichts-</p>	<p>Ein umfassendes Baugrundgutachten wurde von der Fa. HPC erstellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Freiburg 27.02.2017</p>	<p>gutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen, Hasenweiler-Schottern und Flugsandsedimenten.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p>Aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer sowie hydrogeologischer Sicht werden keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Bergbehördliche Belange sind ebenfalls nicht berührt.</p>	<p>Ein Baugrundgutachten liegt vor, die Übernahme der genannten Hinweise ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kennntnisnahme</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><u>Belange des Planungsrechts</u></p> <p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Salem ist lediglich der südwestliche Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche, der darüber hinausgehende Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gegenwärtig ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>		

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p>Der Gemeindeverwaltungsverband Salem betreibt, wie in Ziffer 3.2 der Begründung zum Planentwurf angedeutet, parallel ein Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, welches in einem ersten Verfahrensschritt jedoch lediglich einen Teil der nunmehr zur Bebauungsplanung vorgesehenen, erweiterten Fläche umfasst hat. Entgegen der Aussage in Ziffer 5.1.1 (Absatz 1) entsprechen die Gebietsfestsetzungen derzeit nicht den Festsetzungen im Flächennutzungsplan.</p> <p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Im Umweltbericht (Tabellen 4 und 5, Seiten 23 und 25) sind beim Biotoptyp 41.22 die Abweichungen vom Normalwert zu begründen oder es ist der Standardwert zu verwenden.</p> <p>Die Aussagen in der Begründung zum Baumschutz als auch zu Fäll- oder Rodungsarbeiten sind unter Nennung der üblichen Richtlinien und Vorschriften (z. B. DIN 18920) in den Textteil aufzunehmen.</p> <p><u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> Auf die koordinierte Stellungnahme (Ziffer A.II.) vom 18.01.2016 zum damaligen Planentwurf „Stefansfeld Nord-Ost I“ wird verwiesen. Da das Plangebiet zwischenzeitlich erheblich vergrößert wurde, sind nicht mehr ausreichend Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen im Lageplan ausgewiesen. Der Nachweis der ausreichenden Versickerungsflächen sowie der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung sind vor Satzungsbeschluss zu erbringen. Stellungnahme vom 18.01.2016:</p> <p>I. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. <i>Da die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Regenmischwasser in die Gewässer für sämtliche RÜB's der Gemeinde Salem zum 31.12.2015 ausgelaufen ist, ist die Entwässerung rechtlich nicht gesichert.</i></p>	<p>Redaktionelle Korrektur der Begründung</p> <p>Redaktionelle Korrektur des Umweltberichts mit Verwendung des Standardwertes für den Biotoptyp 41.22 (Feldhecke mittlerer Standorte).</p> <p>Die DIN 18920 (Baumschutz) wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Für das aktualisierte / vergrößerte Plangebiet liegt ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept des Ing.-Büros Langenbach vor. Die erforderlichen Rückhalte- und Versickerungsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.</p> <p>Derzeit wird der Antrag auf Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom Büro Langenbach in Abstimmung mit dem Amt f. Wasser- und Bodenschutz erarbeitet. Nach Rücksprache mit dem Amt f. Wasser-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umweltbericht wird korrigiert</p> <p>Der Ergänzung des Textteils wird zugestimmt.</p> <p>Zustimmung zu den im Plan ausgewiesenen Rückhalte- und Versickerungsflächen</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p>2. <i>Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass anfallendes Niederschlagswasser der jeweiligen Grundstücke auf diesen zu versickern ist. Dies wurde in der Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nicht befürwortet, da so nicht sichergestellt werden kann, dass die schützende Deckschicht des Grundwassers bei der jeweiligen privaten Maßnahme unversehrt bleibt. Der vorgelegte Planentwurf entspricht auch nicht der Plangrundlage des Abstimmungsgespräches. Sollte an der Festsetzung, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, festgehalten werden, empfehlen wir dringend, im Interesse der Rechtsicherheit, diese Verpflichtung auch im Rechtsplan mittels Planzeichen darzustellen. Außerdem ist auf die Pflicht ausreichender Grenz- und Gebäudeabstände der Versickerungsanlagen gemäß ATV A-138/Ziffer 3.2.2 hinzuweisen.</i></p> <p>3. <i>Das Baugebiet befindet sich teilweise in einem HQ-extrem-Bereich der Hochwassergefahrenkarte In diesen Überschwemmungsbereichen muss die Bauleitplanung Hochwasserrisiken im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen potenziell gefährdeten Bereichen, soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.</i></p> <p>Stellungnahmen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage</p> <p><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 17.8.1992, Az. 21-2434.0, im Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>und Bodenschutz kann damit von einer gesicherten Entwässerung ausgegangen werden.</p> <p>Die Retentionsflächen werden im Rechtsplan festgesetzt</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Plan- sowie Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Das Regierungspräsidium wird beteiligt (siehe hierzu Stellungnahme des RP Tübingen)</p>	<p>Der Rechtsplan wird entsprechend geändert.</p> <p>Kenntnisnahme, Plan- und Textteil werden entsprechend ergänzt</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	--

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p>2. Der Bereich des nunmehr vorgelegten Bebauungsplanentwurfes geht deutlich über denjenigen des den Planunterlagen beigefügten Umweltberichtes (Stand September 2015) hinaus. Der Umweltbericht ist, wie in Ziffer 8. Der Begründung ausgesagt, im weiteren Verfahren zu überarbeiten. Die neu hinzugekommen Bauflächen sind bei der Ermittlung der Eingriffe sowie des notwendigen Ausgleichs bezüglich der betroffenen Schutzgüter zu berücksichtigen.</p> <p>3. In Hinblick auf das sich aus § 3 Abs. 2 Satz 2 ergebende Erfordernis, im Rahmen der (noch ausstehenden) Auslegungsbekanntmachung anzugeben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird auf das den Bürgermeisterämtern per E-Mail mit Datum vom 21. Februar 2014 übersandte Rundschreiben 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 pauschaler Hinweis auf den Umweltbericht, da dieser bloße Hinweis keine Einschätzung ermöglicht, welche Umweltbelange bisher thematisiert worden sind.</p> <p>4. Der Planentwurf sieht in einem Teilbereich, nördlich des außerhalb des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebes an der L201, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor. Mischgebiete dienen nach ihrer Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Durch die in Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen beabsichtigte Regelung, wonach dort lediglich „die Anlage von Stellplätzen für den benachbarten Gewerbebetrieb“ zulässig sein soll und dem damit verbundenen Ausschluss aller anderen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO, ist der allgemeine Charakter des nach § 6 BauNVO zu</p>	<p>Der Umweltbericht wird bezgl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu den einzelnen Schutzgütern ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Gebietscharakter der geplanten Parkplatzerweiterung zur Fa. Kugler GmbH wird entsprechend geändert, die Parkplätze werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Änderung des Planteils zum Bebauungsplan wird zugestimmt.</p>
--	---	---	---

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p>beurteilenden Baugebietstypus eines Mischgebietes nicht mehr gegeben, d. h. es liegt ein Verstoß gegen die in § 1 Abs. 5 BauNVO geforderte Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung vor.</p> <p>5. Entsprechend der Aussage in Ziffer 4.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 5.1.5 der Begründung zur Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe als Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen im weiteren Verfahren noch zu bestimmen.</p> <p>6. Auf Ziffer 4. (Maßgaben für die Bauleitplanung) der Entscheidung über die Zielabweichung vom Ziel der im Regionalplan festgelegten Freihaltetrasse für Straßenverkehr des Regierungspräsidiums Tübingen vom 03.06.2016 wird hingewiesen.</p> <p><u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u></p> <p>1. Hinsichtlich der Anforderungen an die Abwasserbeseitigung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung sowie den Boden- sowie den Grundwasserschutz wird auf die koordinierte Stellungnahme (Ziffern C.III.1.-7.) vom 18.01.2016 zum damaligen Planentwurf „Stefansfeld Nord-Ost I“ verwiesen.</p> <p>2. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem HQextrem-Bereich. Es wird darauf hingewiesen, dass auch in HQextrem-Bereichen, außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete, die Bauleitplanung Hochwasserrisiken im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigen muss.</p>	<p>Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: „Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über der Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.“</p> <p>Die genannten Maßgaben für die Bauleitplanung sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>Der Festsetzung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird zugestimmt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	--

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p>Stellungnahme vom 18.01.2016:</p> <p>1. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. <i>Im Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Regenmischwasser aus den Entlastungsbauwerken in die jeweiligen Gewässer ist der Nachweis zu erbringen, dass diese nach dem Stand der Technik betrieben werden (§§ 57 und 60 WHG).</i></p> <p>2. <i>Flächen, welche der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, sind entsprechend zu kennzeichnen. In Anbetracht der Lage der Flächen im Wasserschutzgebiet sollten die Versickerungsflächen auf gemeindeeigenem Grund errichtet werden, um ungehindert Zugriff auf diese zu haben. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Berücksichtigung der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu planen.</i></p> <p>3. <i>Im Hinweis Ziffer 2. (Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz) sind die Absätze 2 und 3 durch nachfolgenden Text zu ersetzen:</i></p> <p><i>„Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen (§ 49 Abs. 2 und 3 WHG in Verbindung mit § 43 Abs. 6 WG).</i></p> <p><i>Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.</i></p> <p><i>Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG)</i></p> <p><i>Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.</i></p>	<p>Der Nachweis wird im Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis erbracht.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Der Text wird entsprechend den Vorgaben Hinweisen ersetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise des Bebauungsplans werden ersetzt.</p>
---	--	---	---

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p><i>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt die Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.</i></p> <p><i>Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Wasserspiegels sind derart mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.“</i></p> <p>4. <i>Im Umweltbericht wird auf den Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden eingegangen und das Ausgleichsdefizit berechnet. Bei dieser Berechnung wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass für die baubedingten Bodenverdichtungen im Plangebiet noch ein Abzug von 10 % erforderlich wird, der dem Ausgleichsbedarf hinzuzurechnen ist.</i></p> <p>5. <i>Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe sollen teilweise mit der Gewässerentwicklungsmaßnahme Fischaufstieg Mahlmühle an der Deggenhauser Aach in Neufrach“ ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden noch erarbeitet. Mit der Maßnahme sind wiederum Eingriffe in den Naturhaushalt, auch in die Böden, verbunden. Führen Ausgleichsmaßnahmen zu erneuten Eingriffen, so sind diese Ihrerseits wieder auszugleichen. Um entsprechende Berücksichtigung und Überarbeitung des Umweltberichts wird gebeten.</i></p> <p>6. <i>Das Ingenieurbüro HPC wurde von der Gemeinde Salem beauftragt, Bankett- und Straßenuntersuchungen hinsichtlich entsorgungsrelevanter Schadstoffe durchzuführen. Das Gutachten mit der Projektnummer 2153082(2) vom 07.10.2015 ist dem Bebauungsplan beigelegt. Im Gutachten wird dargelegt, dass innerhalb des Plangebietes entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen im Bereich der bestehenden Straßen und Straßenbankette vorliegen. Bei Baumaßnahmen im Bereich bestehender Straßen</i></p>	<p>Die Bilanzierung für das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt teilweise mit der genannten Gewässerentwicklungsmaßnahme. Das verbleibende Defizit wird durch Zukauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen.</p> <p>Bei entsprechenden Baumaßnahmen wird ein Fachbauleiter Altlasten/Boden eingeschaltet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich durch die Gewässerentwicklungsmaßnahme und den Zukauf von Biotopwertpunkten</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes</p>
--	---	---	--

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Landratsamt Bodenseekreis 27.02.2017</p>	<p><i>und Wege wird die Einschaltung eines Fachbauleiters Altlasten/Boden erforderlich, um die fachgerechte Durchführung der Bauarbeiten sowie die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Wiederverwendung der anfallenden Materialien zu gewährleisten.</i></p> <p>7. <i>Das künftige Wohngebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Salemer Becken“. Nach den Ausführungen auf Seite 10 der Begründung wurde ab 3,7 Meter unter Gelände Grundwasser angetroffen. Zum Schutz der Deckschichten und des Grundwassers sollte geprüft werden, ob eine Anhebung des Erschließungs- bzw. Straßenniveaus möglich ist. Daraus ergäbe sich auch die Möglichkeit, den beim Bau anfallenden Erdaushub ganz oder zumindest teilweise auf den Baugrundstücken zu belassen.</i></p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> Ziffer 6. Der Begründung ist zu entnehmen, dass Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Nachdem entsprechende Festsetzungen weder detailliert erfolgen, noch dargestellt wird, in welchem Umfang die Lärmimmissionen dadurch auf welches Maß reduziert werden, hat die Gemeinde Salem auf Anfrage durch die untere Immissionsschutzbehörde mitgeteilt, dass im weiteren Verfahren eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird. Eine abschließende Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist erst nach Vorlage der Ergebnisse möglich.</p>	<p>Die Planung des Ing.-Büros Langenbach sieht vor, dass die künftigen Erschließungsstraßen größtenteils i. M. ca. 0,30 – 0,50 m über dem jetzigen Geländeniveau liegen werden.</p> <p>Die Planung wurde unter Berücksichtigung schalltechnischer Belange grundlegend überarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass lediglich für das Baugrundstück Nr. 27 und für den geplanten Kindergartenstandort Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den bestehenden Gewerbebetrieb zu erwarten sind. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Lärmschutz. Auf die ausführliche Bewertung der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zum Schallschutz wird verwiesen (Seiten 19 – 21).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung und zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (siehe Bewertung der Stellungnahme der IHK, Seiten 19-21)</p>
---	---	---	---

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.03.2017</p>	<p><u>Belange der Raumordnung</u> Zugunsten der geplanten Wohnbaufläche S1a in Salem-Stefansfeld wurde mit Entscheidung vom 03.06.2016 eine Abweichung vom Ziel der im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) festgelegten Freihaltetrasse für Straßenverkehr zugelassen.</p> <p>Soweit der Flächennutzungsplan geändert und die Fläche an anderer Stelle kompensiert wird, bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><u>Belange des Straßenwesens</u></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen einheitlich 10 m. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Straßenanschluss Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.03.2017</p>	<p>Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Stadt / 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 (BVerwGE v. 30.05.1997 DVBl. 98, S. 46). 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 Stadt / Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwGE v. 16.12.1988, E 81, S. 111, 113, 118).</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22.</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	<p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	<p>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 Stadt / Gemeinde und Regierungspräsidium möglich, eine etwa bestehende</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.03.2017</p>	<p>Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern (BVerwGE v. 30.05.97, DVBl. 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Stadt / Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 12 Abs. 4 FStrG, § 29 Abs. 2 StrG).</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Ausbaumaßnahmen der L 201 bestehen derzeit nicht.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Neben den im Satzungsentwurf aufgeführten Rechtsvorschriften sind auch die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen des Straßengesetzes Baden-Württemberg (StrG) für die L 201 zu beachten. Diese sind in die Aufzählung der Rechtsvorschriften aufzunehmen.</p> <p><u>Zum Entwurf:</u> 3.1. Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Gegen die im angeschlossenen Entwurf vom Januar 2017 eingetragenen Baugrenzen im Abstand von 10 m zum neuen Fahrbahnrand der L 201 bestehen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die vorhandene Gebäudeflucht und den Vorbesprechungen mit der Gemeinde Salem wird eine Reduzierung des Anbauabstandes für Hochbauten bis auf 15 m zum neuen Fahrbahnrand der L 201 zugelassen. Die Baugrenze ist entsprechend darauf abzustimmen.</p> <p>Gegen die nicht überdachten Stellplätze im Abstand von 10 m zum neuen Fahrbahnrand der L 201 und den Flächen für den Lärmschutzwall bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die in der Satzung genannten Rechtsvorschriften werden um das Straßengesetz Baden-Württemberg ergänzt.</p> <p>Die Baugrenzen im Planteil zum Bebauungsplan werden auf einen Abstand von 15 m zum neuen Fahrbahnrand der L201 geändert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zustimmung zur Übernahme des 15-m-Anbauabstandes zur L 201</p>
---	--	---	--

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.03.2017</p>	<p>rungshilfe erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL), Ausgabe 2012.</p> <p>Der geplante Anschluss an die L 201 muss vom Regierungspräsidium in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierfür ist vor Baubeginn ein detaillierter RE-Entwurf von einem in der Straßenplanung qualifizierten Ingenieurbüro, aufzustellen und dem Regierungspräsidium, Referat 47.3 - Straßenbau Süd zur <u>straßenbaulichen Genehmigung</u> vorzulegen.</p> <p>Es wird empfohlen, vor den detaillierten Planungsarbeiten den Vorentwurf mit dem Referat 47.3 abzustimmen.</p> <p>3.4. Zufahrten/Zugänge Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von der L 201 zu anliegenden Grundstücken werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan entlang der L 201 durch das entsprechende Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 darzustellen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.</p> <p>3.5. Sichtfelder An der Einmündung sind Sichtfelder nach RAL Ausgabe 2012 festzulegen. Sie sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen und soweit noch nicht geschehen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. An der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 201 ist beidseitig ein Sichtfeld mit einer Tiefe von 3 m und einer Länge von 110 m vorzusehen (Anfahrtsicht). Die o.g. Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.</p>	<p>Ein detaillierter RE-Entwurf wird rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt.</p> <p>Der Planteil zum Bebauungsplan wird mit entsprechendem Planzeichen ergänzt.</p> <p>Die Sichtfelder einschließlich erforderlicher Planzeichen werden in den Planteil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Änderung des Planteils zum Bebauungsplan wird zugestimmt.</p> <p>Der Änderung des Planteils zum Bebauungsplan wird zugestimmt.</p>
---	--	---	---

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.03.2017</p>	<p>3.6. Kosten Die entstehenden Kosten zur Erschließung des Baugebietes sind von der Gemeinde Salem als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen. Über den Ausbau und die zeitliche Verwirklichung des Anschlusses ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik - rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen.</p> <p>Hinweise</p> <p>3.7. Straßenbegleitgrün Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Der gemäß RPS 2009 einzuhaltende Mindestabstand für Bäume vom Rand der befestigten Fahrbahn bei gleicher Geländehöhe und 70 km/h zulässiger Geschwindigkeit beträgt mindestens 4,50 m. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind passive Schutz Einrichtungen erforderlich. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten notwendig werdender erforderlichen Schutz Einrichtungen nicht beteiligen kann.</p> <p>3.8. Ver- und Entsorgungsleitungen Im Bereich des Straßenkörpers der L 201 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 201 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.</p> <p>3.9. Entwässerung Der L 201 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 2005 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Der genannte Mindestabstand von 4,50 m ist in der Planung eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---	---	--

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.03.2017</p>	<p>3.10. Kosten für Immissionsschutz Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich liegen. Das Gebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>3.11. Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Gemeinde Salem wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und die Straßenbauverwaltung am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p>Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ in Salem bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/33rFT).</p> <p>Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.</p> <p>Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Es wird empfohlen, dass in von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Plan- sowie Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Zustimmung zur Ergänzung des Plan- und Textteils um die Darstellung der Überflutungsflächend es HQextrem und um Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen</p>
---	---	--	--

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Regierungspräsidium Tübingen 03.03.2017</p>	<p>dung erheblicher Sachschäden durch Hochwasserereignisse in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden sollte.</p> <p>Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK als Shape-Datei können bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p> <p>Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>Belange des Naturschutzes Beim Bebauungsplan Salem „Stefansfeld Nord-Ost“ sind keine von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange betroffen. Die naturschutzrechtlichen Belange werden vorliegend von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben 06.03.2017</p>	<p>Die Gemeinde Salem legt den Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ erneut aus. Im aktuell vorliegenden Plan wurde die Wohnbebauung im Vergleich zur ersten Fassung deutlich ausgeweitet. Sie umschließt jetzt die Kugler GmbH vollständig.</p> <p>Bei der ersten Anhörung waren noch keine Aussagen zu Emissionen des Gewerbebetriebes, die sich auf das Wohngebiet auswirken können, bekannt. Die Gemeinde hat daraufhin eine schalltechnische Untersu-</p>	<p>Mittlerweile wurde die Planung unter Berücksichtigung des Schallschutzes grundlegend überarbeitet. So entfallen die entlang der östlichen Grenze des Areals der Fa. Kugler ursprünglich ausgewiesenen Bau- fenster für Ein- und Zweifami-</p>	<p>Zustimmung zur aktualisierten Planung, zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung und zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schall-</p>

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben 06.03.2017</p>	<p>chung durch das Ingenieurbüro K. Langenbach in Auftrag gegeben, die seit April 2016 vorliegt. Seither ist bekannt, dass die Lärmemissionen der Kugler GmbH zu Nachbarschaftskonflikten mit der zukünftigen Wohnbebauung führen können.</p> <p>Die Untersuchung beschreibt deutlich die möglichen Probleme. Diese Untersuchung ist aber nicht Bestandteil der Unterlagen, die bei dieser Anhörung zum Bebauungsplan zur Einsicht zur Verfügung stehen. Das ist u. E. ein Versäumnis. Auch in den Unterlagen wird der Gewerbebetrieb nur erwähnt. Mögliche Auswirkungen auf das Wohngebiet werden nicht genannt, im Gegensatz zur Lärmeinwirkung der L 201 im Bereich des Bebauungsplans.</p> <p>Aufgrund der Lärmproblematik haben verschiedene Gespräche zwischen der Gemeinde und Herrn Kugler stattgefunden. In den aktuellen Planunterlagen finden sich aber keine Festsetzungen, die der Situation Abhilfe schaffen könnten. Die Gemeinde vertritt aufgrund eines Rechtsgutachtens die Ansicht, die Kugler GmbH liegt in einem Mischgebiet und müsse deshalb alleine dafür sorgen, dass die Lärmwerte, die für ein Mischgebiet zulässig sind, eingehalten werden. So sei die Ausweisung des Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft auch kein Problem.</p> <p>Herr Kugler hat ein Rechtsgutachten durch Rechtsanwalt Simon vorgelegt, wonach der Bebauungsplan, der das Grundstück der Kugler GmbH betrifft, unwirksam sei aufgrund zumindest eines erheblichen Planungsfehlers. Das Gutachten kommt folglich – kurz zusammengefasst – zum Schluss, dass das Gelände der Kugler GmbH neu als Gewerbegebiet eingestuft werden müsse und somit kein Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft ausgewiesen werden dürfe. Diese Position widerspricht dem Gutachten, das die Gemeinde in Auftrag gegeben hat. Die Rechtsposition ist also ungeklärt und sollte vor weiteren Planungsschritten geklärt werden.</p> <p>Wir verstehen zudem nicht, warum die Gemeinde Salem wenig Interes-</p>	<p>lienhäuser zugunsten einer großzügigen öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) und einer Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten. Die Abstände zwischen dem Gewerbebetrieb und der künftigen Wohnbebauung werden damit deutlich vergrößert. Die auf dieser Grundlage erarbeitete schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM GmbH, Planegg, kommt zum Ergebnis, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm durch den bestehenden Gewerbegebiet nur noch für das Baugrundstück Nr. 27 (Mehrfamilienhaus) zu erwarten sind. Die schalltechnische Untersuchung enthält für dieses Grundstück Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen und zur Grundrissgestaltung, die als planungsrechtliche Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen wurden.</p> <p>Für den geplanten Kindergartenstandort ergeben sich nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Da der Kindergarten jedoch nachts nicht genutzt wird, ergibt sich hier kein erhöh-</p>	<p>schutzmaßnahmen</p>
---	--	--	-------------------------------

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ im Teilort Stefansfeld

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

<p>Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben 06.03.2017</p>	<p>se zeigt, den Konflikt im Einvernehmen mit dem Betrieb, einem der größten in Salem, beizulegen. Es liegen ja Vorschläge von Herrn Kugler auf dem Tisch.</p> <p>Das sich an der Situation seit Januar 2016 praktisch nichts geändert hat bis auf die Vergrößerung des Plangebietes behalten wir unsere erheblichen Bedenken bei.</p>	<p>ter Schutzbedarf.</p> <p>Weitere Überschreitungen sind aufgrund von Verkehrsgeräuschen für das Baugrundstück Nr. 1 im Norden des Plangebietes zu erwarten. Auch hier wurden die Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen und zur Grundrissgestaltung, als planungsrechtliche Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Für alle anderen Baugrundstücke im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten, so dass mit der aktuellen Planung die Belange des bestehenden Gewerbebetriebes voll umfänglich berücksichtigt werden.</p>	
<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 88214 Ravensburg 06.03.2017</p>	<p>von dem Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, §3 Abs. 1 Nr. 2 und §4 Abs. 1 ROG sowie §4 Abs. 1 und 4 LpiG betroffen. Die Überplanung der noch im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Freihaltrasse für eine nördliche Umfahrung von Stefansfeld ist durch die Zulassung der diesbezüglich beantragten Zielabweichung durch das Regierungspräsidium mit Bescheid vom 03.06.2016 möglich.</p> <p>Der Regionalverband bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>