


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

## Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
<p><b>Eheleute Eva Maria und Wolfgang Steinkühler</b> 13.02.2017</p>	<p>Das Gebiet soll mit 72 (oder 85?) Häusern für je zwei Familien bebaut werden. Die Firsthöhe der Gebäude kann bis zu 9,50 m bzw. 10,50 m betragen. An der südlichen Seite des Gebiets stoßen diese hohen Gebäude auf die Einfamilienhäuser des nördlichen Weildorfer Hardts, die teilweise eine max. Firsthöhe von 7,70 m haben.</p> <p>Der Abstand zwischen der Bebauungsgrenze des Neubaugebietes und den vorhandenen Grundstücken beträgt gerade mal 3,50 m (?). Wie ein Übergang von Einfamilienhäusern zu Zweifamilienhäusern mit diesem geringen Abstand und mit diesem Höhenunterschied geplant werden kann, ist gerade für eine ländliche Gemeinde wie Salem nicht verständlich.</p> <p>Wir fordern: Die südliche Häuserreihe mit einem wesentlich größeren Abstand zu den Einfamilienhäusern einzuplanen und/oder die Firsthöhe in diesem Bereich auf das Niveau der Häuser auf der nördlichen Seite des Weildorfer Hardts zu begrenzen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung des folgenden Sachverhalts: In dem o. g. Wohngebiet sind lange und gerade Straßen vorgesehen. Insbesondere die geraden Straßen verleiten Autofahrer dazu, schnell zu fahren (Beispiel: im Weildorfer Hardt). Unterteilte Straßen verhindern ein zu schnelles Fahren!</p> <p>Meines Erachtens sollte so ein neues Wohngebiet dieser Art eine beruhigte Zone werden und entsprechend geplant werden.</p> <p>Trotz der 30iger Zone im Weildorfer Hardt wird immer zu schnell gefahren.</p>	<p>Das Baufenster der südlichen Bauzeile wird zurückgenommen, so dass der Abstand zwischen dem Baufenstern und den nördlichen Baukanten der vorhandenen Bebauung mindestens 13 m beträgt.</p> <p>Eine zweigeschossige Bebauung erfüllt die Forderung nach sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung zu beachten. Allerdings findet diese Thematik im Zuge der Straßenraumgestaltung seitens der Gemeinde Beachtung. Die Straßen werden durch mehrere platzartigen Aufweitungen unterbrochen und gegliedert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme und Zustimmung zur geänderten Planung</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Eheleute Eva Maria und Wolfgang Steinkühler</b> 13.02.2017</p>	<p>Beiliegend ein Vorschlag meinerseits.</p> 	<p>Der vorgeschlagene Kreisverkehrsplatz erscheint innerhalb eines Wohngebietes unverhältnismäßig und würde zu einem hohen Flächenbedarf führen. Die vorgeschlagenen Sackgasen würden die Entsorgung im Gebiet (Müllfahrzeuge u. a.) wesentlich erschweren.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>Hiermit zeigen wir die Vertretung von Frau Uta Stoll, wohnhaft Dreimorgenstr. 22 in 70771 Leinfelden-Echterdingen an, die uns mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir als Anlage bei.</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Hausgrundstücks Weildorfer Hardt 24 in Salem.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin erheben wir hiermit gegen den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ mehrere, insbesondere die nachfolgenden Einwendungen:</p> <p><b>I. <u>Verstoß gegen das Abwägungsgebot</u></b></p> <p>1. Der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ (im Folgenden kurz Bebauungsplan genannt) wird schließlich, insbesondere im Hinblick auf den darin vorgesehenen Fußweg, der</p>	<p>Wir befinden uns aktuell in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung. Der Abwägungsprozess befindet sich aktuell erst am Anfang. Von einem Verstoß gegen das Abwägungsgebot kann daher nicht gesprochen werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>zwischen den Grundstücken 71 und 72 des Bebauungsplans verläuft, nicht dem in § 1 VII BauGB festgehaltenem Abwägungsgebot gerecht.</p> <p>Danach sind öffentliche und private Belange gegeneinander abzuwägen und zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Eine solche Abwägung ist vorliegend jedoch gerade nicht erfolgt.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin (Flurstücknummer 390/2) grenzt nördlich und östlich unmittelbar an das Plangebiet an. Genau entlang dieser Grenze ist – laut Bebauungsplan – ein Fußweg vorgesehen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft bereits ein Gehweg, so dass unsere Mandantin nun regelrecht von Fußwegen (auf drei Grundstücksseiten) „eingeklammert“ bzw. „eingekastelt“ würde.</p> <p>Durch den fehlenden räumlichen Abstand der Wege zu dem Grundstück unserer Mandantin, wäre es zukünftig für jeden Passanten ein Leichtes, durch die Fenster in den Wohn- und Essbereich zu spähen. Dies würde praktisch zu einem „Leben auf dem Präsentierteller“ führen. Es gäbe keinen „Rückzugsort“ in ihren eigenen vier Wänden mehr, ohne die Zimmer komplett abzudunkeln oder alle Fenster zu verhängen.</p> <p>2. Bei der Bebauung des Grundstücks wurde das Haus seinerzeit gerade auf der östlichen, der Straße abgewandten Grundstückshälfte errichtet, um so eine größtmögliche Privatsphäre zu gewährleisten. Das Haus wurde als Niedrig-Bungalow in Winkelform angelegt. Die äußeren Fensterfronten sind parallel zur Grundstücksgrenze und in Richtung der „offenen“ Felder angelegt.</p> <p>Dass genau an dieser Grundstücksgrenze ein Fußweg entlanglaufen soll, war für unsere Mandantin nicht abzusehen und kann so von ihr nicht hingenommen werden.</p>		
--	--	--	--

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

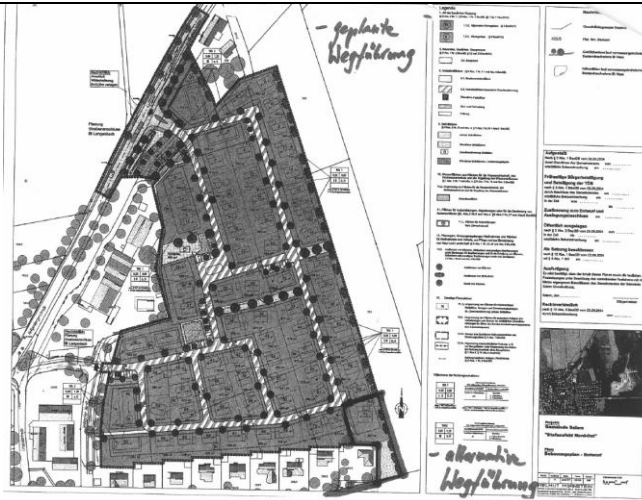
## Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>Auf Seiten unserer Mandantin ist bei der Ermittlung ihrer privaten Belange u. a. das Interesse an einer möglichst ungestörten Selbstverwirklichung, einhergehend mit der drohenden Beeinträchtigung der aus Art. 2 I GG iVm Art 1 I GG resultierenden Grundrechte, zu beachten.</p> <p>Dafür, dass die Gemeinde Salem bei der Abwägung die privaten Belange unserer Mandantin berücksichtigt hätte, ist vorliegend nichts ersichtlich.</p> <p>3. Demgegenüber sind keine öffentlichen Belange erkennbar, weswegen der geplante Fußweg unbedingt erforderlich ist, und gerade den in dem Bebauungsplan beschriebenen Verlauf haben muss.</p> <p>Bei der Festsetzung des Fußweges im Bebauungsplan hat die Gemeinde Salem, in dem sie die privaten Belange unserer Mandantin nicht berücksichtigt und eine ihr drohenden Beeinträchtigung nicht bedacht hat, gegen das Abwägungsgebot verstoßen.</p> <p>Somit verstößt der Bebauungsplan ersichtlich gegen das Rücksichtnahmegebot als besondere Ausformung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes.</p> <p>Der geplante Fußweg muss daher aus dem Entwurf des Bebauungsplans entfernt, oder jedenfalls verlegt werden.</p> <p>Es wäre für die Gemeinde ohnehin ein Leichtes, den geplanten Fußweg – anstatt an der Westseite der geplanten öffentlichen Grünfläche – an der Ostseite eben dieser verlaufen zu lassen. Alternativ bestünde für die Gemeinde auch die Möglichkeit, den Fußweg zwischen zwei neuen Grundstücken, beispielsweise zwischen Grundstück 62 und 72, entlang zu führen. Wir verweisen insofern auf die beigelegte Skizze der Anlage.</p>	<p>Um eine gütliche Einigung zu erzielen, wird der Fußweg an der Ostseite des Bebauungsplangebiets entlanggeführt.</p>	<p><b>Der Verlegung des Fußweges wird zugestimmt.</b></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 Privater

Uta Stoll über  
Rechtsanwälte  
Lichtenstein,  
Körner & Part-  
ner  
01.03.2017



Dadurch würde das Haus unserer Mandantin nur an einer Seite des Grundstücks an einem Fußweg liegen, und ihre Interessen würden dadurch weniger einschneidend beeinträchtigt werden.

### II. Baurechtliche Einwendungen

1. Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ stellt zudem optisch einen Fremdkörper zu der bisherigen Bebauung der angrenzenden Gebiete dar.

Das Plangebiet soll mit Zweifamilienhäusern bebaut werden, die eine Firsthöhe von 9,50 m, teilweise sogar bis zu 10,50 m (!) haben.

Das Gebiet „Weildorfer Hardt“, das südlich an den Planbereich grenzt, ist dagegen mit Einfamilienhäusern bebaut, die lediglich eine Firsthöhe von maximal 7,70 m haben.

Der streitgegenständliche, einstöckige Bungalow unserer Mandantin hat demgegenüber eine Firsthöhe von nur 4,80 m und eine Traufhöhe von gerade einmal ca. 2,7 m.

Das Baufenster der südlichen Bauzeile wird deutlich zurückgenommen.

Der Abstand zwischen der Baugrenze des geplanten Wohngebietes und der bestehenden Bebauung der Einwender beträgt zwischen 13 und 17 m.

Wie bereits im Bebauungsplanentwurf beschrieben ist dieser Abstand bezüglich des Sprunges zur Zweigeschossigkeit städtebaulich vertretbar. Außerdem werden dadurch die Regelungen des Nachbarschutzes eingehalten.

**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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Part- ner</b> 01.03.2017</p>	<p>Somit kann – gerade auch in Bezug auf das einstöckige, niedrige Gebäude unserer Mandantin und dessen Lage – ersichtlich keine Rede davon sein, dass (angeblich) „durch die nördliche Lage des Plangebiets und entsprechende Abstände (...) der Sprung zur Zweigeschossigkeit städtebaulich und unter dem Aspekt des Nachbarschutzes vertretbar“ (sei).</p> <p>(vgl. Ziff. 5.1.2, Seite 26)</p> <p>Das Gegenteil ist der Fall. Der Nachbarschutz wird, gerade im Bezug auf das Grundstück unserer Mandantin, ersichtlich nicht gewahrt.</p> <p>Bei einer Bebauung beispielsweise durch ein 9,5 m hohes Doppelhaus auf dem geplanten, nördlich und östlich gelegenen „Nachbargrundstück“ mit geringem Abstand zum Grundstück unserer Mandantin, würde ihr Haus deutlich beeinträchtigt. Durch die geplanten zweigeschossigen Bauwerke entsteht ein massiver Baukörper der das Haus unserer Mandantin deutlich überragt. Von dem „Nachbargrundstück“ geht, bei entsprechender Bebauung, aufgrund der Firsthöhe von ca. 9,5 m – 10,5 m eine erdrückende Wirkung auf das Haus unserer Mandantin aus, das mit einer Firsthöhe von nur 4,8 m nur halb so hoch bzw. deutlich niedriger ist.</p> <p>Hinzu kommt, dass durch den geringen Abstand zur Baugrenze von gerade einmal 3,50 m, das Gefühl des „Eingemauert-Seins“ entsteht: Belichtung und Besonnung des Gebäudes unserer Mandantin würden in geradezu rücksichtsloser Weise eingeschränkt. Der natürliche Lichteinfall, der nördlich gelegenen Räume des Gebäudes würde durch die Höhe und massive Bauweise des Vorhabens auf ein unzumutbares Maß reduziert. Gerade einstöckige Gebäude, wie das unserer Mandantin, sind besonders stark darauf angewiesen, dass in allen Räumen für genügend Lichteinfall gesorgt ist, da diese sonst schnell dunkel und erdrückend wirken.</p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Bebauung des im nördlichen Bereich geplanten Grundstücks an der südlichen Baugrenze stattfindet, würde der Abstand zum Haus der Einwender noch mindestens 13 m betragen.</p> <p>Der Abstand des Grundstückes der Einwender zur geplanten Baugrenze beträgt an engster Stelle 8 m. Eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung wird durch die Abstandsregelungen der LBO sichergestellt. Die Mindestabstände sind hier deutlich überschritten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>Insbesondere der auffällige Unterschied der bisherigen Bebauung mit der im Bebauungsplan vorgesehenen verstärkt diese erdrückende Wirkung. Bisher war der nördliche Weildorfer Hardt von einer offenen Bauweise mit viel Platz geprägt. Der Planbereich ist jedoch deutlich dichter, insbesondere mit weniger Abstand besiedelt, was dazu führt, dass dies aus der Sicht der bisherigen Grundstückseigentümer wie eine „überdimensionale Wand“, noch dazu in geringer Entfernung zu ihren Grundstücken wirkt.</p>	<p>s. o.</p> <p>Die Planung orientiert sich am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
	<p>Neben einer Verschattung ermöglicht die geplante Zweistöckigkeit zudem Einblicke in die Wohnräume unserer Mandantin. Der Bungalow unserer Mandantin wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und hat zum Plangebiet hin ausgerichtete Fenster. Die zweigeschossigen Nachbargebäude führen zu einer nicht akzeptablen und nicht zumutbaren Einsichtsmöglichkeit. Mit Blick auf die Wohnnutzung ist der Bebauungsplan auch aus diesem Grund rücksichtslos.</p> <p>Damit ergebe sich eine Kumulierung zahlreicher negativer Faktoren, ausschließlich zulasten unserer Mandantin, die zu einer erdrückenden und einmauernden Wirkung ihres Gebäudes und Grundstücks führen.</p>	<p>s. o.</p> <p>Die Neubebauung liegt auf der Nordseite des betreffenden Grundstücks.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Dies stellt ersichtlich eine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandantin dar.</p> <p>2. Abgesehen davon liegt ein gravierender Eingriff in die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Boden“ vor. Dies insbesondere deshalb, da der Bebauungsplan eine Überprägung der Landschaft forciert und der Boden einen Großteil seiner natürlichen Funktionen verliert.</p> <p>Dies alles führt somit nicht zuletzt auch zu einer ganz erheblichen Wertminderung des Hausgrundstücks unserer Mandantin.</p>	<p>Durch die Planung mit einer zweigeschossigen Bebauung soll gerade dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen werden. Für die Entwicklung des Baugebietes werden gemäß Umweltbericht ausreichen Ausgleichsflächen geschaffen.</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>Eine ausreichende Interessen- und Verhältnismäßigkeitsprüfung fehlt insbesondere.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Salemer Becken“. Gemäß geltender Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung von Baugebieten hier zulässig, wenn der Abrundung einer bestehenden Bebauung Belange der Deckschicht und der Grundwasserneubildung nicht entgegenstehen.</p> <p>Ausführungen hierzu sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter Pkt. 2 enthalten.</p> <p>HQextrem bedeutet, dass im statistischen Mittel seltener als 1 Mal in 100 Jahren ein Hochwasserszenario an dieser Stelle eintritt. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind lediglich Flächen, in welchen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (&gt;HQ100). Es handelt sich daher nicht um ein Überschwem-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	
	<p>3. Diese Unterschiede fügen sich nicht in das Gesamtbild einer ländlichen Gemeinde wie Salem ein. Der Bebauungsplan ist daher entsprechend abzuändern.</p>			<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p><b>III. Wasserschutzgebiet/Hochwasserschutz</b></p> <p>1. Der Bebauungsplan befindet sich zudem im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Salemer Becken“, Teilgebiet „Tiefbrunnen Hardtwald“ der Gemeinde Salem, und damit „innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft“ (vgl. Ziff. 3.1, Seite 20).</p> <p>Die entsprechende Schutzgebietsverordnung wird nicht hinreichend beachtet.</p> <p>Es ist insbesondere damit zu rechnen und zu erwarten, dass im Zuge der geplanten Bauarbeiten Grundwasser auftritt bzw. betroffen wird.</p> <p>2. Das Plangebiet liegt sogar innerhalb des HQextrem (vgl. Ziff. 3.3.1., Seite 22), also einem extrem hochwassergefährdeten Bereich!</p> <p>Es handelt sich daher um ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG i. V. m. § 65 WGBW. Gem. § 78 Nr. 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in solchen Gebieten untersagt. Es liegt insbesondere keine Ausnahme nach Abs. 2 vor.</p>			<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner 01.03.2017</p>	<p>Vor allem bestehen durchaus andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung. Es hätte ohne Probleme ein Neubaugebiet in Mimmenhausen, Neufrach oder einem anderen Teilort geplant werden können. Warum die Gemeinde Salem gerade auf dieses (Überschwemmungs-)Gebiet angewiesen ist, geht aus der sogenannten, bezeichnenderweise äußerst pauschal und knapp formulierten „Alternativprüfung“ nicht hervor.</p> <p>Dies ist und wurde nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>3. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass das von der Gemeinde Salem selbst eingeholte (Partei-)Baugutachten der HPC AG sogar zugesteht, dass eine ausreichende Versickerung von Grundwasser nicht oder doch nur unzureichend („prinzipiell“) gewährleistet ist:</p> <p>„...Die Versickerung von Regenwasser auf der Fläche ist also prinzipiell möglich. Das Gutachten weist allerdings darauf hin, dass für eine Versickerung von Regenwasser ein Grundflurabstand von größer 1 m erforderlich ist, und im Falle eines extremen Hochwassers keine weitere Regenwasserversickerung möglich ist.“ (Ziff. 4.1., Seite 24)</p>	<p>mungsgebiet gemäß § 76 WHG. Der Bebauungsplan enthält im Textteil einen Hinweis zum HQ extrem.</p> <p>Die Entwicklung eines Wohnbaugebietes ist an anderer Stelle nicht möglich, da sich die erforderlichen Flächen nicht gänzlich im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Ausweisung eines zusammenhängenden Wohngebietes in vergleichbarer Weise ist daher nicht möglich. Dies wurde auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (Pkt. 2.2).</p> <p>Das durchgeführte Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet prinzipiell möglich ist. In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass auf jedem Baugrundstück die Versickerung des anfallenden Regenwassers nachzuweisen ist. Für die Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde vom Ing.-Büro Langenbach eine Konzeption erarbeitet und mit dem Landratsamt abgestimmt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>Bereits in der „Zusammenfassung“ des Baugrundgutachtens (dort S. 4) heißt es u. a.:</p> <p>„... Es wird darauf hingewiesen, dass im extremen Hochwasserfall die Fläche überflutet werden kann. ... Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Schmelzwassersedimente werden sehr große Wassermassen anfallen. ... Bei hochstehenden Grundwasserverhältnissen werden diese problematischen Verhältnisse schon nahe an der Geländeoberfläche anzutreffen sein.“</p> <p>Und weiter unter Ziff. 5.3.:</p> <p>„Aufgrund der gering durchlässigen Auelehme können auch gespannte oder sogar artesisch gespannte Grundwasserverhältnisse vorkommen.“</p> <p>„Bemessungswasserstand: 440,7 m ü. N. N. (HQ extrem)“</p> <p>Dies wurde überdies anlässlich der „ergänzenden Versickerungsversuche“ vom 12.11.2015 nochmals bestätigt.</p> <p>Von daher ist es schlichtweg falsch, wenn im Bebauungsplan davon gesprochen wird, dass „die anstehenden Böden (...) ausreichende Versickerungseigenschaften aufweisen“ würden (vgl. Seite 30).</p> <p>Dies deckt sich mit den Erfahrungen unserer Mandantin, wonach es bereits in der Vergangenheit mehrfach zu Überflutungssituationen (Überschwemmungen und Hochwasser) auf den Feldern des jetzigen Bebauungsplans kam.</p>	<p>Diese Aussage des Baugrundgutachtens betrifft den Verbau von Baugruben im Grundwasserbereich.</p> <p>Der genannte Bemessungswasserstand von 440,7 m ü. NN betrifft die Anstauhöhe beim HQ extrem. Das Plangebiet liegt größtenteils auf ca. 440.25 m ü. NN und höher. Die Erschließungsstraßen liegen ebenfalls größtenteils über dem jetzigen Gelände. Die festgesetzte Erdgeschossbodenhöhe von 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegt damit über dem Bemessungswasserstand von 440,7 m ü. NN.</p> <p>Im Baugrundgutachten heißt es wörtlich:  <i>„Eine Versickerung von Regenwasser auf der Fläche ist prinzipiell möglich. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass für eine Versickerung von Regenwasser ein Grundwasserflurabstand von &gt; 1m erforderlich ist</i></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner 01.03.2017</p>	<p>Wurde ein weiterer Gutachter für die Gründungssohle herangezogen, wie es im Baugrundgutachten (Seite 12) empfohlen wurde?</p> <p>4. Das Baugrundgutachten vom 13.10.2015 bezieht sich im Übrigen lediglich auf einen Teil des jetzigen Gebietes des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 1 zum Baugrundgutachten). Insofern wird insbesondere in Zweifel gestellt, dass dieses Baugrundgutachten ausreichend für das gesamte Gebiet des jetzigen Bebauungsplanes ist.</p> <p>Ausweislich der Anlage 1 zum Baugrundgutachten wäre das Grundstück unserer Mandantin vom damals zugrunde gelegten Gebiet nicht tangiert worden.</p> <p>Es ist daher ein weiteres Gutachten einzuholen, das sich auf das gesamte Gebiet des jetzigen Bebauungsplanes bezieht und insbesondere auch auf den Bereich, der an das Grundstück unserer Mandantin anschließt.</p> <p>Ein Baugrundgutachten für das gesamte Gebiet des jetzigen Bebauungsplanes fehlt somit.</p>	<p><i>und im Falle eines extremen Hochwassers keine weitere Regenwasserversickerung möglich ist.“</i> Grundwasser wurde i. M. auf ca. 3,7 m unter GOK angetroffen.</p> <p>Ein weiterer Gutachter wird zur Abnahme der Gründungssohle im weiteren Verlauf hinzugezogen.</p> <p>Das Baugrundgutachten umfasst den größten Teil des Plangebietes mit Ausnahme des östlichen Randes. Grundlegend andere Baugrund- und Grundwasserhältnisse sind für diesen direkt angrenzenden Bereich nicht zu erwarten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p><b>IV. Umweltbericht</b></p> <p>1. Entsprechendes gilt überdies u. a. für den „Umweltbericht“ und die „Bankett- und Straßenuntersuchungen“ sowie der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“.</p> <p>So fällt auf, dass etwa der dem Bebauungsplan zugrunde liegende „Umweltbericht“ vom September 2015 ein anderes, deutlich kleineres Gebiet von nur ca. 3,6 ha (mit 42 Baugrundstücken und 3 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser) betrifft:</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin wäre nach dem, dem Umweltbericht zugrunde liegenden Gebiet nicht betroffen!</p> <p>Der Umweltbericht vom September 2015 kann daher nicht (mehr) zugrunde gelegt werden. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass durch die erhebliche Vergrößerung des (nunmehr fast doppelt so großen) Plangebietes die Umweltprüfung, die vom Gesetz zwingend vorgesehen ist, zu anderen Ergebnissen gekommen wäre, insbesondere dass festgestellt wird, dass die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Landschaftsbild“ noch gravierender sind, oder sogar noch in andere Schutzgüter (wie beispielsweise „Wasser“) eingegriffen würde.</p> <p>Eine neue Begutachtung ist im vorliegenden Fall dringend erforderlich, zumal sich durch die Vergrößerung des vom Bebauungsplan umfassten Bereichs der Plan als solches wesentlich verändert hat und daher von einem völlig neuen Entwurf auszugehen ist, für den ein erneuter Umweltbericht zu erstellen ist.</p> <p>Ein aktueller, das Vorhaben stützender Umweltbericht für das gesamte Gebiet des jetzigen Bebauungsplanes fehlt somit.</p>	<p>Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Einschätzung umfasst den größten Teil des aktuellen Plangebietes mit Ausnahme der östlichen Flächen. Diese wurden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass eine Betroffenheit geschützter Arten nicht zu erwarten ist.</p> <p>Der ergänzte Umweltbericht enthält eine aktualisierte Bewertung / Bilanzierung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>2. Im Gebiet des Bebauungsplans nisten Vögel und gibt es Fledermäuse.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält eine planungsrechtliche Festsetzung für die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, für die Feldhecken entlang der westlichen Grenze des Plangebietes als potentiell wertvollstem Lebensraum sind im Bebauungsplan Erhaltungsgebote festgesetzt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Die Eingriffe in das Schutzgebiet „Landschaftsbild“ verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 38.572 Punkten; in Bezug auf das Schutzgebiet „Boden“ in Höhe von 150.991 Punkten und in das Schutzgut „Flora/Fauna“ in Höhe von 12.538 Punkten (jeweils bezogen nur auf das kleinere, vormalige Gebiet; vgl. S. 15/19/25 Umweltbericht).</p>	<p>Das aktualisierte Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ist im überarbeiteten Umweltbericht enthalten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Die tatsächlichen Eingriffe in Bezug auf das Gebiet des Bebauungsplanes liegen wohl noch deutlich höher.</p> <p>Ein angemessener Ausgleich bzw. eine ausreichende Kompensation für diese Eingriffe liegt nicht vor und ist auch nicht ersichtlich.</p>	<p>Der Ausgleich erfolgt über den Zukauf von Biotopwertpunkten bei einem regionalen Anbieter.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Vgl. auch S. 29 ff Umweltbericht.</p> <p><b>V. <u>Fehlendes Planerfordernis/Alternativplanungen</u></b> Das Planerfordernis ist nicht gegeben und nicht hinreichend dargelegt.</p> <p>Insbesondere hätte nach § 78 II WHG begründet dargelegt werden müssen, warum eine Erschließung von dem Gebiet „Stefansfeld Nord-Ost“ unerlässlich für die Siedlungsentwicklung ist, und warum nicht auf andere Gebiete zurückgegriffen wird.</p>	<p>Da es sich bei dem Plangebiet nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG handelt, findet § 78 Abs. 2 WHG keine Anwendung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>Pauschale Behauptungen und Annahmen („lebhaft Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, die derzeit aufgrund fehlender Flächen nicht befriedigt werden kann“, vgl. Ziff. 2, Seite 19) reichen hierfür ersichtlich nicht aus.</p>	<p>Der Bedarf an Wohnraum ist in der gesamten Bodenseeregion eklatant und kann mit den derzeit zur Verfügung stehenden Flächen nicht ansatzweise befriedigt werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Auch ist nicht ausreichend dargelegt, weshalb ein Neubaugebiet nicht in Mimmenhausen oder Neufrach erschlossen und geplant wird.</p>	<p>s. o.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Es ist insbesondere möglich und auch zweckmäßiger, zumindest vordergründig auf dem Gebiet der künftigen Neuen Mitte Zentralbereich am Schlosssee in Mimmenhausen Bauplätze und Wohnraum auszuweisen (vgl. Ziff. 2.2. Alternativprüfung, S. 19).</p>	<p>Die neue Mitte stellt mit eher verdichteten Bauweisen ein Alternativangebot zum Plangebiet dar.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Der Hinweis auf „fehlende öffentliche Flächen“ verfängt ersichtlich nicht, zumal sich auch die Flächen im Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ weitgehend im privaten Eigentum befinden. Von daher kann seitens der Gemeinde Salem nicht damit argumentiert werden, dass andere Flächen nicht in Betracht kommen, da diese „nicht im öffentlichen Eigentum und damit kurz- oder mittelfristig (?) nicht verfügbar“ seien.</p>	<p>Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Eigentum der Gemeinde.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Um die Notwendigkeit des Bebauungsplans für die Siedlungsentwicklung aber zu begründen, hätte die Gemeinde jedoch u. a. dargelegen müssen, dass die privaten Grundstücke in Mimmenhausen und Neufrach unter keinen Umständen zu erlangen gewesen wären und ihnen daher tatsächlich keine andere Möglichkeit zur Verfügung stand, die Siedlungsentwicklung voran zu treiben.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt ist, hat die Alternativenprüfung stattgefunden. Sie kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Leitbild der Gemeinde genannten Aspekte im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nur wenige Wohnbauflächen dargestellt sind, die zudem teilweise – wie</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p>Auch ist nicht im Einzelnen dargelegt, inwieweit und inwiefern andere potentielle Wohngebiete (angeblich) „keine Alternative“ darstellen sollen.</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 Privater

<p><b>Uta Stoll über Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner &amp; Partner</b> 01.03.2017</p>	<p>Die in Ziff. 2.2. (Seite 19) auf gerade einmal einer halben Seite erwähnte „Alternativprüfung“ ist ersichtlich keine.</p>	<p>im Falle eines Bereichs im Teilort Neufrach – in privatem Eigentum sind, so dass ihre Verfügbarkeit von der Gemeinde kaum gesteuert werden kann.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p>Jedenfalls geht hieraus keine ordnungsgemäße Prüfung und Abwägung seitens der Gemeinde Salem hervor. Eine solche ausreichende Prüfung und Interessenabwägung hat ersichtlich nicht stattgefunden und ist auch nicht hinreichend dokumentiert.</p>	<p>die Erhebung möglicher innerörtlicher Potentiale im Jahr 2013 hat ergeben, dass hierfür nur wenige kleine Flächen zur Verfügung stehen, die sich möglicherweise zur Abrundung bestehender, nicht jedoch zur Ausweisung neuer Wohnquartiere eignen.</p>	
	<p>Eine ordnungsgemäße Durchführung und Berechtigung des offenbar bereits eingeleiteten FNP-Änderungsverfahrens (vgl. Ziff. 3.2., Seite 20) wird mit Nichtwissen bestritten.</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde seitens des Gemeindeverwaltungsverbands Salem am 16.02.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
	<p><b>VI. Zusammenfassung</b> Der streitgegenständliche Bebauungsplan weist mehrere, gravierende Fehler auf.</p> <p>Zum Einen wurde in eklatanter Weise gegen das Abwägungsgebot verstoßen, indem die Belange unserer Mandantin nicht gewürdigt wurden. Beispielsweise würde von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücken/Gebäuden eine erdrückende Wirkung ausgehen.</p> <p>Zum Anderen wurden bedeutende Aspekte des Hochwasserschutzes und des Umweltschutzes nicht berücksichtigt, insbesondere</p>	<p>s. o.</p> <p>s. o.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

	<p>erstrecken sich die erstellten Gutachten nur auf einen kleinen Teilbereich des Plangebietes.</p> <p>Schließlich wurde auch eine Alternativprüfung zur unzureichend durchgeführt.</p> <p>Wir bitten und beantragen daher, den Bebauungsplan aufzuheben, zu überarbeiten und insbesondere hinsichtlich der o. g. Punkte abzuändern.</p> <p>Die Überprüfung des Bebauungsplans durch einen Normenkontrollantrag gem. §§ 47 VwGO, 4 AGVwGO, behalten wir uns vor.</p> <p>Bitte halten Sie uns über den Fortgang unterrichtet.</p> <p>Für Rücksprachen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>s. o.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Zuge der Abwägung zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung sowie dem weiteren Bebauungsplanverfahren bearbeitet. Notwendige Änderungen/Anpassungen werden in diesem Zusammenhang selbstverständlich vorgenommen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Friedrich Menzel</b> 03.03.2017</p>	<p>Zu der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Stefansfeld Nord-Ost“ gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche ist nicht identisch mit der Fläche im Umweltbericht.</li> <li>2. Die Größe des anzuliegenden Spielplatzes erscheint mir zu klein.</li> <li>3. Die im Bebauungsplan angegebene Pflanzliste sollte noch mit dem Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg ergänzt werden. In diesem sind ab Seite 46 (Kapitel 6.4) Pflanzen aufgelistet, die auch für Haus- und Kleingärtner geeignet sind (Kennzeichnung H).</li> </ol>	<p>.</p> <p>Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.</p> <p>Der Spielplatz wird deutlich vergrößert.</p> <p>In der Pflanzenliste wird auf den Bienenweidekatalog und dessen umfangreiche Pflanzenliste hingewiesen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Vergrößerung des Spielplatzes wird zugestimmt.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Manfred Lang</b> 06.03.2017</p>	<p>2. Stellungnahme als direkter Anlieger zum Bebauungsplan Stefansfeld Nord-Ost (Ergänzung zur ersten Stellungnahme mit Einwendungen)</p> <p>Leider habe ich von Ihnen noch keine Antwort zu meiner Stellungnahme vom 23.01.2016 erhalten (zwei oder dreigeschossige Bauweise). Jedoch konnte ich jedoch aus dem Mitteilungsblatt entnehmen, dass Sie das Baugebiet nochmals erweitern. Im neuen Bebauungsplan wurde auch das große Haus Nr. 63 mit einem zusätzlichen Punkt mit WA2 gekennzeichnet, (ohne Info an die Anlieger! Siehe meine erste Stellungnahme) was eine dreigeschossige Bauweise mit sehr geringem Abstand direkt an die eingeschossigen Wohnhäuser im Weildorfer Hardt bedeutet.</p> <p>Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Planung wurde keinerlei Rücksicht genommen auf die Umgebungsbebauung!</li> <li>- Diese geplante Bebauung ist eine massive (negative) Ortsbildveränderung!</li> </ul> <p>Gemäß BauGB §1, 5 ist die Gemeinde verpflichtet, sowohl die bauliche Gestalt als auch das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten. Das Weildorfer Hardt ist so gestaltet, dass es von der zweigeschossigen Bauweise der Siedlung "Am Hardt" und der mehrgeschossigen Bauweise "Leopoldstraße und Neukauf Markt", abflacht und dann eingeschossig den Ortsrand bildet.</p> <p>Durch den neu geplanten Ortsrand "Stefansfeld Nord-Ost" wird das "Weildorfer Hardt" regelrecht erdrückt, vor allem die nördliche Reihe, da diese Häuser nach Norden hin gebaut werden mussten.</p> <p>Bauabstände siehe meine 1. Stellungnahme. Weiterhin befindet sich das Baugebiet "Stefansfeld Nord-Ost" in einem Wasserschutzgebiet siehe S. 10 und in einem hochwassergefährdetem</p>	<p>Es handelt sich um ein öffentliches Verfahren. Da dieses bislang nicht fortgeführt wurde, fand auch keine öffentliche Information statt.</p> <p>Die Planung ist aus städtebaulicher Sicht und in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden angemessen.</p> <p>s.o. Das Baufenster der südlichen Bauzeile wird zurückgenommen, so dass der Abstand zwischen dem Baufenstern und den nördlichen Baukanten der vorhandenen Bebauung mindestens 13 m beträgt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Manfred Lang</b> 06.03.2017</p>	<p>Gebiet siehe S. 21 Umweltbericht "Stefansfeld Nord-Ost".</p> <p>Bitte teilen Sie mir folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- darf in hochwassergefährdete Gebiete gebaut werden?</li> <li>- darf in Wasserschutzgebiete gebaut werden?</li> <li>- erfolgt die Bebauung angrenzend an das Weildorfer Hardt zwei- oder dreigeschossig? (Dies ist immer noch nicht klar, da sowohl WA1 als auch WA2 markiert)</li> <li>- wie groß ist der Abstand zur bestehenden Bebauung? (Baulinie Neubaugebiet bis an die Grenzbebauung der bestehenden Bebauung an meinem Grundstück 389/6)</li> <li>- sind die Abwasserleitungen in Stefansfeld so ausgelegt, dass das Neubaugebiet dort angeschlossen werden kann?</li></ul>	<p>Das Plangebiet ist lediglich teilweise vom HQextrem betroffen. Die Bebauung dieser Flächen ist zulässig.</p> <p>In den Zonen II und IIIA ausgewiesener Wasserschutzgebiete ist die Bebauung zulässig.</p> <p>An der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist das WA 2 ausgewiesen = maximal 3-geschossige Bauweise mit zulässiger Gesamthöhe max. 10,50 m, im weiteren Verlauf entlang der Grenze zum Weildorfer Hardt gilt WA 1 = maximal zweigeschossige Bauweise mit zulässiger Gesamthöhe max. 9,50 m.</p> <p>Die Baugrenze weist einen Abstand von 5,00 m bis 9 m zur Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 389/6 und einen Abstand von ca. 17 m zum Hauptgebäude auf.</p> <p>Die Erschließung ist problemlos möglich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Manfred Lang</b> 06.03.2017</p>	<p>(Seit dem Anschluss des Neukauf-Markts an das Abwassernetz mussten bei uns alle AW-Leitungen im Keller mit Rückstauklappen nachgerüstet werden. Bei starkem Regen kam das AW aus den Abflüssen im Keller. (Abwasser und Oberflächenwasser laufen in den gleichen Kanal). Müssen wir jetzt damit rechnen, dass das AW bei starkem Regen noch höher ansteigt?)</p>		
<p><b>Lothar Kugler</b> 06.03.2017</p>	<p>Ich habe gesehen, dass Sie die erfragten Unterlagen erhalten haben. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich sehe aber aus der Vorgehensweise nun keine Maßnahmen, die im neuen Plan berücksichtigt sind, das heißt wird sind nicht wirklich weiter wie beim ersten Entwurf. Ich möchte deshalb von meinem Recht Gebrauch machen und gegen den Bebauungsplan Widerspruch einlegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>Kugler GmbH über Dohle Simon Rechtsanwälte</b> 06.03.2017</p>	<p>In der oben genannten Angelegenheit hat uns unser Mandant darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für einen offensichtlichen neuen Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ beschlossen hat. Mit Blick auf die gemeinsame Besprechung vom 19.08.2016 und das dort vereinbarte Vorgehen überrascht uns diese Vorgehensweise der Gemeinde nun doch etwas. Aus dem Umstand, dass die Gemeinde einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, entnehmen wir indes, dass die Ausführungen in unserem Schreiben vom 15.09.2016 offensichtlich als nicht völlig unerheblich erachtet wurden.</p> <p>Mehr als verwundert sind wir allerdings darüber, dass wir trotz unserer Besprechung vom 19.08.2016 und unserem Schreiben vom 15.09.2016 nicht erkennen können, dass die Gemeinde die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegenüber dem Gewerbebetrieb unseres Mandanten ergreifen möchte. Zumindest ist in dem derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf nicht zu erkennen, dass solche Schutzmaßnahmen vorgesehen seien.</p> <p>Es ist daher auch bezeichnend, dass bei den umweltbezogenen Infor-</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 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser 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</p>	<p><b>Kenntnisnahme und Zustimmung zur aktualisierten Planung, zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung und zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen</b></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 Privater

<p><b>Kugler GmbH über Dohle Simon Rechtsanwälte</b> 06.03.2017</p>	<p>mationen das vorliegende Lärmgutachten nicht aufgeführt ist.</p> <p>Daher verbleibt es bei unserer Stellungnahme vom 01.08.2016, die wir vorsichtshalber diesem Schreiben nochmals in Fotokopie beifügen. Sobald die erforderlichen Schutzmaßnahmen gegenüber dem Betrieb unseres Mandanten ergriffen wurden, wird sich dieser nicht mehr entschieden gegen die geplante Bebauung in seiner Nachbarschaft zur Wehr setzen.</p> <p>Nach wie vor stehen wir für etwaige Gespräche zur Verfügung.</p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2016:</p> <p>Unter Vorlage uns legitimierender Vollmachtsturkunde zeigen wir Ihnen an, dass uns die Firma Kugler GmbH, Heiligenberger Straße 100, 88682 Salem, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.</p> <p>Gegenstand unserer Mandatierung ist der von der Gemeinde beabsichtigte Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“, der in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betrieb unserer Mandantin realisiert werden soll.</p> <p>Unsere Mandantin setzt sich nicht gegen jegliche Bebauung in ihrer Nachbarschaft zur Wehr. Sie will lediglich gewährleistet wissen, dass auf die betrieblichen Belange des Unternehmens ausreichend Rücksicht genommen wird. Hiervon ist derzeit nicht auszugehen.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung zu Minderungsmaßnahmen des Ingenieurbüros Langenbach enthaltenen Lärmminderungsmaßnahmen zielen allesamt auf bauliche und/organisatorische Maßnahmen unserer Mandantin hin, zu deren Realisierung sie derzeit überhaupt keinen Anlass sieht. Kann doch nicht übersehen werden, dass der Betrieb unserer Mandantin bislang keine störeffindliche Nachbarschaft besitzt. Zur Rücksichtnahme ist aber nicht nur derjenige verpflichtet, der Emissionen verursacht, sondern auch derjenige, der ein immissions-</p>	<p>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 erhöhter 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 Bauungs-</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 Privater

<p><b>Kugler GmbH über Dohle Simon Rechtsanwälte</b> 06.03.2017</p>	<p>schutzbedürftiges Vorhaben wie etwa Wohngebäude in der Nachbarschaft einer emittierenden Anlage errichten möchte. Nicht nur Vorhaben, von denen Belästigungen und Störungen ausgehen (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 1. Alternative BauNVO), sondern auch solche, die sich selbst schädlichen Umweltauswirkungen aussetzen (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 2. Alternative BauNVO) können gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Selbst ein Betrieb, der schon auf eine bestehende störepfindliche Belastung Rücksicht nehmen muss, kann ein weiteres störepfindliches Vorhaben in seiner Nachbarschaft abwehren, wenn sich das neue Vorhaben gegenüber der bereits vorhandenen „Vorbelastung“ durch die bestehende Rücksichtnahmepflichten als „Zusatzbelastung“ auswirkt, weil es weitere, die „Gesamtbelastung“ des Betriebs mit Rücksichtnahmepflichten erhöhende Einschränkungen zur Folge haben wird. Ergeben sich mithin zusätzliche Rücksichtnahmepflichten, weil die beabsichtigte Wohnbebauung näher heranrückt als eine etwa vorhandene Wohnbebauung oder weil die störepfindliche Bebauung in eine Richtung geplant ist, in die die Anlage bisher ungehindert emittieren darf, und ist deshalb mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Anlage zu rechnen, wird das störepfindliche Vorhaben regelmäßig gegenüber dem Betrieb „rücksichtslos“ sein.</p> <p>Vgl. VGH München, Beschl. v. 04.08.2008, BayrVBI 2009, 208; VGH München, Beschl. v. 29.04.2009, Az.: 1 CS 08.2352 (zitiert nach juris)</p> <p>Wenn aber – wie im vorliegenden Fall – noch nicht einmal eine solche „Vorbelastung“ vorhanden ist, da eine schutzbedürftige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft bislang überhaupt nicht vorhanden ist, wirkt sich die geplante Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Anwesens unserer Mandantin in besonderer Weise als rücksichtslos aus. Es ist daher Aufgabe des heranrückenden Wohnbaugebietes, die notwendigen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die heranrückende Wohnbebauung vor den heute zulässigen Immissionen geschützt wird. Dabei ist auch ein angemessenes Entwicklungspotential des Unternehmens mit zu berücksichtigen.</p>	<p>planes 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>Mit der Fa. Kugler haben mittlerweile auch Abstimmungsgespräche mit dem Ziel einer gütlichen Einigung stattgefunden.</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 Privater

<p><b>Kugler GmbH über Dohle Simon Rechtsanwälte</b> 06.03.2017</p>	<p>Sofern Sie es für sinnvoll erachten, sind wir gerne bereit, in dieser Angelegenheit auch ein Gespräch zu führen. Sollten Sie hieran interessiert sein, darf ich Sie bitten, sich mit meinem Sekretariat wegen der Vereinbarung eines Termins in Verbindung zu setzen.</p>		
<p><b>Dr. phil. Ekkehard Otto</b> 01.03.2017</p>	<p>nachdem nun ein geänderter Bebauungsplan für das Neubaugebiet Stefansfeld Nord-Ost öffentlich vorliegt, bringe ich hiermit den Antrag auf Nichtanbindung der Weildorfer-Hardt- Tangente an das Neubaugebiet, gestellt am 11.08.2015, in aktualisierter Fassung erneut ein.</p> <p>Als für uns Anlieger erfreulich möchte ich vorab dankend anerkennen, dass die Weildorfer-Hardt -Tangente nicht mehr als Erschließungsstraße angesehen wird.</p> <p>Ferner überzeugt mich, wie im Text zum Bebauungsplan ausgewiesen, die grundsätzliche Ausrichtung auf familiengerechte Verhältnisse. ( Z.B. konsequent nur kurze gerade Straßenabschnitte im gesamten Neubaugebiet. So wird das Einhalten des 30 km/h-Tempos durchgängig zur Selbstverständlichkeit - ohne Blitzer und Bußgeldbescheide, und kaum einer wird auf die Idee kommen, das Wohngebiet alternativ zur L201 als Durchfahr zu nutzen.)</p> <p>(Die Planskizze auf Seite 31 des Bebauungsplantextes will dann noch nicht recht zum Text passen: Zumindest die lange Gerade des Straßenzugs am östlichen Rand des geplanten Neubaugebiets verdient m.E. noch Ihre Aufmerksamkeit.)</p> <p>Somit dürfte unser Anliegen, für die Weildorfer -Hardt-Tangente vergleichbar umsichtige Verbesserungen zu erreichen, ganz und gar im Fahrwasser des Gemeindeinteresses liegen.</p> <p>Im Text des neuen Bebauungsplans, Pkt. 5.1.3. Erschließung, wird allerdings wieder einmal festgestellt, dass der Anschluss an die L 201 im Norden des Neubaugebiets die Weildorfer- Hardt-Tangente deutlich entlasten würde. Fakten, die das bestätigen könnten, fehlen auch dies-</p>	<p>. Die Straße wird durch den Zugschnitt des Plangebietes erforderlich, sie ist jedoch mit mehreren platzartigen Aufweitungen unterbrochen und gegliedert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p>Dr. phil. Ekkehard Otto 01.03.2017</p>	<p>mal leider. Dabei liegt es doch auf der Hand, dass nur ein kleiner Teil der Berufspendler, nämlich die, die im nördlichen Bereich des neuen Wohngebiets ihr zu Hause haben, die nördliche Ausfahrt nutzen werden, obwohl sie eher in Richtung Süd-Südost ihre Arbeitsstelle haben werden.</p> <p>Mich treibt eine ganz andere Frage um - um mal von den Vermutungen wegzukommen: <b>Wenn es nun schon zwei sehr gut gelegene Zufahrtsstellen aus dem Neubaugebiet zur L 201 geben wird, warum soll dann überhaupt noch ausgerechnet eine Wohnstraße, die Weildorfer-Hardt-Tangente, in Mitleidenschaft gezogen werden?</b> (Ich möchte hier eindringlich auf meine Ausführungen im Ihnen vorliegenden Antrag verweisen, die in engem Zusammenhang mit den Darlegungen des baden württembergischen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur stehen.)</p> <p>Die Diskrepanz zwischen einer solchen Maßnahme und den guten Absichten hinsichtlich familienfreundlicher Straßenverhältnisse im Neubaugebiet-die übrigens ein deutliches Zeichen dafür sind, dass die Gemeindeverwaltung sehr wohl um den Unterschied der Wirkung eines 30 km/h-Schildes und einer Maßnahme zur tatsächlichen Einhaltung dieser Vorschrift weiß- sticht ins Auge.</p> <p>Ich habe im Antrag beispielhaft verschiedene verbessernde Maßnahmen, vor allem auf Kinder hin, angedacht. Sollte es triftige Gründe gegen eine strikte Nichtanbindung der Weildorfer-Hardt-Tangente geben, die uns bisher nicht bekannt gegeben wurden, dann wären- wie schon bemerkt- Fahrbahneinengungen durch Gabbionenkörbe oder Pflanzkübel an verkehrstechnisch sinnvollen Stellen immerhin eine sehr wirksame verkehrsberuhigende Maßnahme, wie sie sich in vielen Kommunen bereits seit Jahren- nachweislich - bewährt hat. Es wäre eine Lösung, die fast die gleiche Wirkung hätte, wie die kurz gehaltenen geraden Straßenstücke im Neubaugebiet!</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 Privater

<p><b>Dr. phil. Ekkehard Otto</b> 01.03.2017</p>	<p>Eine runde Sache würde daraus, wenn man zusätzlich auch Ihren eigenen Gedanken i.d.S. anlässlich unseres ersten Gesprächs, Herr Härle, weiterverfolgen, und einen hinreichend hohen Randstein so an die Südflanke der Zu- und Abfahrt am EDEKA-Parkplatz vorsehen würde-durchgängig bis fast zur Ausfahrt in die L201- so dass ein Abbiegen in die Weildorfer-Hardt-Tangente verhindert würde.</p> <p>Wenn ich zum Abschluss eine Vermutung äußern darf: Ich habe den Eindruck, dass viele Mitbürger in Stefansfeld- und möglicherweise auch in der Gemeindeverwaltung- noch nicht realisiert haben, dass die Weildorfer -Hardt-Tangente zwar über Jahre eine Straße durch sozusagen "wüstes Gebiet" am Rande eines Wohngebiets war und außerdem eine Durchgangsstraße von der Deggenhauserstraße zur L201, seit einigen Jahren aber eine Wohnstraße durch rechts und links bebauten Wohngebiet ist.</p> <p>Genutzt wird sie jedoch werktäglich auch von LKW, teils als Durchgangsstraße, als wäre sie eine Straße im Mischgebiet. Kann es sein, dass die Gemeindeverwaltung diese Straße ohne Not noch zusätzlich mit Verkehr belasten will?</p> <p>Eine absolute Mehrheit, 62 Haushalte des Weildorfer -Hardt-Gebiets stellen hier einen wohlbegründeten Antrag an die Gemeindeverwaltung, der kaum Ausgaben verursachen würde, und der die Verkehrs- und Wohnsituation hier nachhaltig verbessern würde.</p> <p>In Erwartung Ihrer sachkundig angemessenen Reaktion und in der Hoffnung auf einen guten Ausgang in der Sache, mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Anbindung des geplanten Wohngebietes soll so erfolgen, dass die Verkehrsteilnehmer in Richtung Heiligenberger Straße gelenkt werden. Durch die Verkehrslenkung in Richtung Heiligenberger Straße verringert sich der zu erwartende zusätzliche Verkehr auf der Straße „Weildorfer Hardt“ deutlich. Es wird außerdem auf die durchgeführte Verkehrszählung hingewiesen (ca. 11 Fahrzeuge/Std.). Eine Geschwindigkeitsübertretung wurde hier lediglich in unter 5 % der Fälle festgestellt. Die Vorteile von zwei unabhängigen Anbindungen der geplanten Wohnbaufläche (kürzere Wege, Zufahrtsmöglichkeiten bei Straßensperrungen z.B. wegen Bauarbeiten, usw.) überwiegen die Nachteile der zu erwartenden maßvollen Zunahme des Verkehrs auf der Straße „Weildorfer Hardt“.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p>Dr. phil. Ekkehard Otto 01.03.2017</p>	<p><b><u>P. S Anhang 1</u></b> <b>Zentrale Aspekte der Begründung des Antrags auf Nichtanbindung der Weildorfer-Hardt- Tangente an das Neubaugebiet Stefansfeld Nord-Ost</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg empfiehlt: Keinen Durchgangsverkehr in Wohngebieten ermöglichen! Verlagerung auf Hauptstraßen! (<i>Abschn . 7.1.4 Städtebauliche Lärmfibel , Min. f.Verkehr B.-W.</i>)</li><li>• Dasselbe Ministerium stellt klar: Die gleiche Menge Mehrverkehr auf der Hauptstraße hat dort eine erheblich geringere Belastung zur Folge als im Wohngebiet, völlig unerheblich um welchen Straßentyp im Wohngebiet es sich handelt. (<i>Städtebauliche Lärmfibel, 7.1.4 Abschn.4</i>)</li><li>• In Mischgebieten (Grenzwert 65 Dezibel) gilt ein Verkehrslärmgrenzwert, der dort eine viermal höhere Kraftfahrzeugmenge erlaubt als im Wohngebiet (Grenzwert 59 Dezibel)! Und: 3 Dezibel Lärmerhöhung entsprechen einer Verdoppelung der Verkehrsmenge. Und erst eine 3 Dezibel entsprechende Verkehrsmenge ist wahrnehmbar! (<i>siehe Städtebauliche Lärmfibel 7.1.4. Abschn . 1</i>)</li><li>• Wenn z.B. die aktuelle, im Verhältnis zur L 201 geringe Verkehrsmenge auf dem Straßenzug "Weildorfer Hardt" verdoppelt würde (+3 Dezibel), bedeutete das nicht allein eine erhebliche Höhergefährdung für spielende Kinder, sondern auch eine <u>hörbar größere Lärmbelästigung</u>. Würde diese Verkehrsmenge auf die L 201 verlagert, würde sie dort die schon vorhandene Verkehrsmenge bei weitem nicht verdoppeln! D.h. <u>die Lärmerhöhung läge hier unterhalb der Wahrnehmungsgrenze!</u></li><li>• Eine allein sich selbst regulierende Verteilung der Kfz-Menge auf Wohngebiets- und Mischgebietsstraßen ist somit nicht ausgewogen, und im aktuellen Fall auch kinderfeindlich.</li><li>• Und: Im Wohngebiet "Weildorfer Hardt" gibt es spielende Kinder auf der Straße, auf der Landesstraße L 201, Heiligenberger Straße, nicht.</li></ul>	<p>Das Straßensystem im geplanten neuen Wohngebiet ist so angelegt, dass es ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dient. Wesentlicher Durchgangsverkehr ist aufgrund der Linienführung (kleine Straßenabschnitte, enge Kurven, platzartige Aufweitungen) nicht zu erwarten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p>Dr. phil. Ekkehard Otto 01.03.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auch das Argument der kurzen Wege ist nicht auf die undifferenzierte Gleichbehandlung von Wohn- und Mischgebiets-, bzw. Hauptverkehrsstraßen hin ausgerichtet.</li><li>• Die spielerische Erfahrung auf der Wohnstraße ist wichtig. <b>"Kindern, die ständig mit dem Auto transportiert werden oder die nicht auf der Straße spielen können, fehlen diese Erfahrungsmöglichkeiten und das verzögert die Entwicklung ihrer verkehrsbezogenen Fähigkeiten."</b> (Maria Limbourg , überforderte Kinder im Straßenverkehr, 1998)</li><li>• <b>Hinsichtlich Gefährdung von Kindern zählt aber nicht nur die Geschwindigkeit sondern auch die Fahrzeugmenge. Jedes Kfz auf der Straße mehr bedeutet eine Erhöhung der Verkehrsgefährdung. Es ist deshalb überhaupt nicht einzusehen, weshalb das Neubaugebiet außer den zwei direkten Zu- und Abfahrten auf die L 201 noch eine benötigt, und dazu ausgerechnet eine durch ein Wohngebiet!</b></li><li>• Es geht hier vor allem um <u>Verkehrsmengenbegrenzung</u> aus <u>Rücksicht auf Kinder</u>. Es geht um Erhalt und Verbesserung von familien- und kindgerechten Wohnumfeldverhältnissen auf möglichst hohem Niveau, soweit mit geringfügigen Mitteln erreichbar und natürlich auch um Lärmbegrenzung. Aus dem Lärmaktionsplan des Ministeriums für Verkehr u. Infrastruktur B.-W.: <i>"Ziel ...ist ausdrücklich nicht nur die Bekämpfung des Lärms in lauten Gebieten, sondern auch, ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen."</i> (Pkt. 6.3 Städtebauliche Lärmfibel) Allein schon verkehrstechnisch geschickt aufgestellte Pflanzkübel oder Gabbionenkörbe würden auf einer Straßengeraden im Wohngebiet die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer so erhöhen, dass die 30 km/h - Grenze fast automatisch eingehalten würde und Einmündungen wirksam entschärft wären</li></ul> <p>Beispiele denkbarer Problemlösungsalternativen :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ein Abschluss des Straßenzugs "Weildorfer Hardt" durch Poller etwa auf der Ecke des Blumengeschäfts am EDEKA - Parkplatz</li></ul>	<p>Die Abhängung der Straße „Weildorfer Hardt“ von der Heiligenberger Straße (Poller in Höhe des Blumengeschäfts ) hätte zur Folge, dass sämtliche Bewohner des Baugebiets „Weildorfer Hardt“, die in Richtung Heiligenberg oder zum Edeka-Markt fahren wollen, den deutlichen Umweg über die Deggenhauser Straße und die Heiligenberger Straße nehmen müssten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></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 Privater

<p><b>Dr. phil. Ekkehard Otto</b> 01.03.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ein hinreichend hoher Randstein an der Südflanke der Zu- und Abfahrt am EDEKA-Parkplatz , durchgängig bis fast zur Ausfahrt in die L 201 in Verbindung mit etwa drei Pflanzkübeln oder Gabbionenkörben links rechts abwechselnd jeweils an verkehrstechnisch geeigneter Stelle in der Weildorfer- Hardt-Tangente</li></ul> <p>62 Haushalte, <b>die absolute Mehrheit der Anwohner</b> stehen mit ihrer Unterschrift hinter diesem Antrag, der ganz im Fahrwasser der infrastrukturellen Leitlinien des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, Baden-Württemberg, liegt. Wir erwarten bei Ihrer Entscheidung nicht nur den gewohnten Sachverstand, sondern auch <b>Bürgernähe</b>.</p> <p><b><u>Anhang 2 ist als Anlage der Synopse beigefügt.</u></b> Es handelt sich hierbei um den aktualisierten Antrag auf Nichtanbindung der Weildorfer-Hardt-Tangente an das Neubaugebiet Stefansfeld Nord-Ost.</p>		
--	--	--	--