

**Gemeindeverwaltungsverband Frickingen-Heiligenberg-Salem – 7. Änderung des
Flächennutzungsplans „Erweiterung Wohnbaufläche S1 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
Stadt Pfullendorf 24.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Polizeipräsi- dium Konstanz 23.02.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Gemeinde Uhdingen- Mühlhofen 02.03.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Stadt Überlingen 06.03.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Gemeinde Owingen 08.03.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Thüga Energie- netze GmbH 08.03.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		

Unitymedia GmbH 14.03.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Telekom 15.03.2017	Die Telekom erschließt das Neubaugebiet. Keine Einwendungen/Bedenken		
IHK 10.03.2017	<p>Aufgrund erheblicher Bedenken gegen den Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ erheben wir ebenfalls Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbaufläche S1 im Flächennutzungsplan. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 06.03.2017.</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan:</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>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 Untersuchung 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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Im Flächensteckbrief für die Fläche „S1a Stefansfeld-Nord-Ost“ sowie der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird auf potentielle Lärmquellen (u.a. angrenzender Gewerbebetrieb Kugler) und auf ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen hingewiesen. Schallschutzmaßnahmen sind im Sinne der planerischen Abschichtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend des Schallgutachtens vorzusehen.</p> <p>In der Abwägung aus dem Bebauungsplanverfahren wird ausgeführt:</p> <p><i>Es wurde eine erneute Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Müller BBM veranlasst. Die hieraus folgenden Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</i></p>	Kenntnisnahme

	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir verstehen zudem nicht, warum die Gemeinde Salem wenig Interesse zeigt, den Konflikt im Einvernehmen mit dem Betrieb, einem der größten in Salem, beizulegen. Es liegen ja Vorschläge von Herrn Kugler auf dem Tisch.</i></p> <p><i>Das sich an der Situation seit Januar 2016 praktisch nichts geändert hat bis auf die Vergrößerung des Plangebietes behalten wir unsere erheblichen Bedenken bei.“</i></p>	<p><i>Lösungsmöglichkeiten werden, insbesondere im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, seitens der Gemeinde im weiteren Verfahren gesucht.</i></p>	
<p>Stadt Markdorf 16.03.2017</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		
<p>Gemeinde Bermatingen</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		

27.03.2017			
Netze BW 27.03.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Landratsamt Bodenseekreis 28.03.2017	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>Die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Salem ist derzeit rechtlich nicht gesichert. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser aus den Regenüberlaufbecken ist am 31.12.2015 abgelaufen. Durch die Verwirklichung des Planvorhabens wird die unzulässige Situation zusätzlich verschärft.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>§ 8 WHG, § 60 WHG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Keine</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p>-----</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p>	<p>Derzeit wird der Antrag auf Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom Büro Langenbach in Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz erarbeitet. Nach Rücksprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz kann damit von einer gesicherten Entwässerung ausgegangen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</p> <p>In Ziffer 6.1.1 der Begründung bittet das Amt für Wasser- und Bodenschutz folgenden (auf Seite 11, zweiten Absatz befindlichen) Satz: „Es liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B (...)“ durch folgenden Text zu ersetzen: „ Es liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Salemer Becken – Tiefbrunnen Hardt (...)“</p> <p>Belange des Immissionsschutzes:</p> <p>Wie auf Seite 11 der Begründung dargelegt, gehen sowohl von den Gewerbebetrieben, als auch von der Landesstraße 201 Lärmemissionen auf die Wohnbaufläche aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stefansfeld Nord-Ost“ ist durch ein Schallschutzgutachten die Höhe der Lärmimmissionspegel zu bestimmen und, sofern notwendig, sind geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.</p> <p>Bei der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Bei deren Überschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Sofern statt aktiven Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Lärmschutzwand, passive Maßnahmen, die die Terrassen und Balkone nicht schützen, z. B. ausreichende Schalldämmmaße der Außenbauteile und schallgedämpfte Lüftungen für Schlafräume, gewählt werden sollen, ist dies für die notwendige Abwägung von Planalternativen zu begründen.</p> <p>Bei der Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen. Bei deren Überschreitung sind geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Dabei ist zu beachten, dass Gewerbelärmimmissionen vor den geöffneten Fenstern der schutzbedürftigen Räume zu ermitteln sind und</p>	<p>Die Änderung der Formulierung wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Im Flächensteckbrief für die Fläche „S1a Stefansfeld-Nord-Ost“ sowie der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird auf potentielle Lärmquellen (angrenzender Gewerbebetrieb Kugler und Landesstraße) und auf ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen hingewiesen. Schallschutzmaßnahmen sind im Sinne der planerischen Absichtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend des Schallgutachtens vorzusehen.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	---

	somit die o. g. passiven Schutzmaßnahmen nicht ausreichen.		
Regierungspräsidium Freiburg 03.04.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege 03.04.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
Landesamt für Denkmalpflege - vorgeschichtliche Archäologie 04.04.2017	<p>Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch ist auf dem Luftbild dieses Bereiches eine große, annähernd rechteckige Verfärbung erkennbar. Den Vorhabenträgern wird daher empfohlen, im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des LAD durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.</p> <p>Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig schriftlich dem LAD mitzuteilen. Der Abtrag des Oberboden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Ansprechpartner: Dr. Richard Vogt, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122).</p> <p>Für den weiteren Verlauf wird auf den § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbre-</p>	<p>Für das bisherige Plangebiet haben bereits Baggerschürfe stattgefunden. Hierbei sind keine Bodenfunde zu Tage getreten. Es kann davon ausgegangen werden, dass Baggerschürfe im erweiterten Plangebiet ebenfalls ergebnislos verlaufen würden.</p> <p>Weitere Baggerschürfe zur Untersuchung der rechteckigen Verfärbung im Erweiterungsbe- reich werden durchgeführt.</p> <p>Es wird darüber hinaus ein Hinweis auf § 20 DSchG und auf das Vorgehen bei aller Arten von Erdarbeiten in den Flächensteckbrief zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>	Kenntnisnahme

	<p>Verband Bauflächen wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und gesichert werden. Da die Kompensation mindestens flächen- und wertgleich erfolgt, bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>III. Belange des Straßenbaus</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 dem Straßenbaulastträger errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen bestehen keine Abstandsvorschriften. 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>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 Straßen gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Flächensteckbrief für die Fläche „S1a Stefansfeld-Nord-Ost“ wird auf das Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen sowie für Werbeanlagen hingewiesen.</p>	<p>Der Flächensteckbrief für die Fläche „S1a Stefansfeld-Nord-Ost“ wird durch einen Hinweis ergänzt.</p>
--	---	---	--

	<p>1.2 Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) § 22. Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Die Ortsumfahrung L 200 Altheim mit Ausbau Richtung Heiligenholz ist im Generalverkehrsplan (GVP-BW 2010) Stand 20.11.2013 nicht mehr im Maßnahmenplan enthalten.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Allgemeine Bemerkungen zu den erforderlichen äußeren verkehrlichen Erschließungen geplanter Bauflächen. Auf die einzelnen aufgenommenen Bauflächen wird nur insoweit eingegangen als die überörtlichen Straßen durch die Fortschreibung / Neuausweisungen betroffen werden. Die ausführliche Stellungnahme mit Festsetzung von Einzelheiten kann nur bei Vorlage der Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Grundlagen erfolgen.</p> <p><u>Gemeinde Salem, Ortsteil Stefansfeld</u> S 1a „Buchmannshaus“ (Erweiterung Wohnbaufläche) Das Plangebiet befindet sich <u>außerhalb</u> der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an der L 201. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an die L 201. Die Details wurden bereits im Bebauungsplanverfahren abgestimmt.</p>	<p>Weitere Erläuterungen zu einzelnen Bauflächen sind im Sinne der planerischen Abschichtung Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, an welchem das Regierungspräsidium Tübingen ebenfalls beteiligt ist.</p> <p>Im Sinne der planerischen Abschichtung ist dies Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	---

	<p>Allgemeine Anregungen und Bedenken zu Bauflächen und sonstigen Flächen</p> <p>Die äußere verkehrliche Erschließung einzelner Bauflächen ist im Flächennutzungsplanentwurf nicht klar erkennbar dargestellt. Deshalb ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich. Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass verkehrlichen Anschlüssen von Bauflächen bzw. sonstigen Flächen an Außenstrecken überörtlicher Straßen, die mit Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht vereinbar sind, vorsorglich widersprochen werden muss. Neue Straßenanschlüsse an die freie Strecke der überörtlichen Straßen können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.</p> <p>Der Straßenbaulastträger muss darauf achten, dass die bestehenden freien Strecken der überörtlichen Straßen möglichst keine neuen äußeren verkehrlichen Erschließungen erhalten. Die Gemeinden sollten deshalb für die am Ortsrand geplanten Bauflächen möglichst rückwärtige äußere verkehrliche Erschließungen einplanen. Hierfür ist das innerörtliche Straßennetz entsprechend zu entwickeln.</p>	<p>Im Sinne der planerischen Abschichtung wird die konkrete verkehrliche Erschließung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitet. Hierzu wird auf die bereits erfolgte Abstimmung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p>	
<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 10.04.2017</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken. Auf die Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 03.06.2016 bezgl. Abweichung vom Ziel der im Regionalplan von 1996 festgelegten Freihaltetrasse für den Straßenverkehr (Plansatz 4.1.2) wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>