

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Dr. phil. Ekkehard Otto 24.07.2017	<p>Öffentliche Gemeinderatssitzung vom 18.07.2017. Niederschrift über die Beratungen des Gemeinderats vom 18.07.2017 – Stellungnahme Privater</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,</p> <p>zur Bewertung genannten Stellungnahme des Gemeinderats zu meinem Antrag auf Nichtanbindung der Weildorfer-Hardt-Tangente an das geplante Neubaugebiet Stefansfeld Nord-Ost, Anhang 1, nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mein Antrag bezieht sich an keiner Stelle auf das geplante Neubaugebiet.2. In der genannten Niederschrift führen Sie gegen unseren Antrag, bei dem es nicht um Einhaltung von Grenzwerten und verkehrsjuristischen Mindeststandards geht, kein einziges stichhaltiges Argument an. <p>Ich setze mich im Antrag unmissverständlich für eine Verbesserung der verkehrstechnischen Situation vor allem für Kinder auf der Weildorfer-Hardt-Tangente ein und verdeutliche in meinen Ausführungen u. a., dass ich damit auch im Fahrwasser der Empfehlungen unseres Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur argumentiere (vgl. Pkt. 6.3, Städtebauliche Lärmfibel).</p> <p>Außerdem unterstützt, wie Sie wissen, die absolute Mehrheit der Anwohner im Weildorfer-Hardt-Gebiet durch hinterlegte Unterschrift ausdrücklich den Antrag auf Nichtanbindung der Weildor-</p>	<p>Im Bebauungsplan ist das geplante Erschließungssystem für das neue Wohngebiet dargestellt. Es sieht im Norden die direkte Anbindung an die Heiligenbergerstraße und im Westen die Anbindung über die Straße `Weildorfer Hardt´ an die Heiligenberger Straße vor. Die Hauptverkehrsrichtung wird nicht nach Süden über die sog. Weildorfer-Hardt-Tangente führen.</p> <p>Die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Maßnahmen liegen alle außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und sind daher möglicher Gegenstand einer späteren Diskussion zur Verkehrssituation bzw. verkehrsrechtlicher Anordnungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>fer-Hardt-Tangente an das geplante Neubaugebiet.</p> <ul style="list-style-type: none">- Keine sachlich zwingenden Gegenargumente- Die solidarische Zustimmung der weiter überwiegenden Zahl von Wohngebietsanwohnern <p>Das ist normalerweise die beste Ausgangslage für eine behördliche Zustimmung zu einem Bürgerbegehren im Rahmen einer amtlich vorgesehenen Bürgerbeteiligung.</p> <p>Ihre Ablehnung kann ich deshalb nicht nachvollziehen. Sie erscheint absolut willkürlich und verkehrsplanerisch rückwärtsgerichtet. Zudem verprellt sie die Mitbürger hier, die in so beispielhafter Weise zusammenstehen.</p> <p>Was mir endgültig die Sprache verschlägt:</p> <p>Sie unterstellen in der Niederschrift über die Beratungen des Gemeinderats vom 18.07.2017 uns allen, die wir Bewohner des Weildorfer-Hardt-Gebiets sind – also einschließlich der 62 Anwohner des Gebiets, die ausdrücklich mit ihrer Unterschrift(!) ihr Einverständnis mit dem Antrag erklärt haben, niedere Instinkte als entscheidungsführend:</p> <p>Sie unterstellen, uns allen wäre die Vermeidung eines kleinen Umweges (max. 380 Schritte!) im Auto so wichtig, dass wir dafür eine verkehrssicherheitstechnische Verbesserung vor allem für Kinder hintanstellen würden!</p> <p>Jedenfalls hat der Gemeinderat am 18.07.2017 entschieden, dass das Bequemlichkeitsargument das Argument für Erhöhung der Verkehrssicherheit aussticht. Das haben Sie verabschiedet,</p>		
--	--	--	--

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>wohlwissend, dass eine absolute Mehrheit der Gebietsbewohner dieses Argument mit Ihnen nicht teilt.</p> <p>Was verstehen Sie unter Bürgerbeteiligung?</p> <p>Hier zum Vergleich Ihre „Bewertung“ genannte Stellungnahme in der genannten Niederschrift im Original-Wortlaut:</p> <p>„Die Abhängung der Straße Weildorfer Hardt von der Heiligenberger Straße (Poller in Höhe des Blumengeschäftes) 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>Hier fällt auf, dass Sie die Leopoldstraße, eine Mischgebietsstraße, aussparen als würde es sie nicht geben?! Wenn Sie schon zusätzliche Zu- und Abfahrtsstraßen zum und vom Neubaugebiet ins Spiel bringen, dann gehört logischer Weise die Leopoldstraße vorrangiger dazu als die Wohnstraße Weildorfer Hardt.</p> <p>Ich plädiere allerdings für das Aussparen beider genannten Straßen aus der Diskussion, weil es keine erkennbare Notwendigkeit für zusätzliche Straßenanbindungen des Neubaugebiets gibt. Gäbe es die, hätten Sie die sicher ins Feld geführt.</p> <p>Das obige Zitat ist also Ihre „Bewertung“ genannte einzige Stellungnahme zu den von mir in Anhang 1 angeführten Argumenten. Und diesen Text haben Sie ohne Gegenrede bei nur vereinzelt Enthaltungen am 18.07.2017 als stichhaltig angenommen.</p>		
--	--	--	--

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>Dazu fehlen mir die Worte.</p> <p>Obwohl völlig desillusioniert wünschte ich mir, Sie würden diesen Beschluss noch einmal hinsichtlich seiner Wirkung überdenken.</p> <p>Sie könnten dem ernstzunehmenden Interesse der jungen Familien, die Anwohner der Weildorfer-Hardt-Tangente sind, wenigstens derart entgegen kommen, dass Sie möglichst schon heute für die Aufstellung von Gabionenkörben an verkehrstechnisch sinnvollen Stellen auf der Weildorfer-Hardt-Tangente sorgen.</p> <p>Eine solche Maßnahme, die man in variablen Formen durchaus inzwischen als Standardmaßnahme zur Entschleunigung von Verkehr betrachten darf, würde die Situation hier – und nebenbei auch in der Leopoldstraße – deutlich verbessern und zumindest auf der Weildorfer-Hardt-Tangente mit Dankbarkeit aufgenommen.</p> <p>Außerdem würden Sie sichtbar einen Schritt auf Zukunft hin in der Wohnstraßenplanung machen.</p>		
<p>Kai Sallie 28.08.2017</p>	<p>Aus dem Plan kann man entnehmen, dass 68 Gebäude erstellt werden sollen. Rechnet man mit 1,5 PKWs pro Haushalt so sind dies 102 PKW, die in drei Hauptrichtungen ausfahren werden: Richtung Frickingen/Heiligenberg, Richtung Mimmenhausen/Überlingen sowie Richtung Deggenhausertal/Neufrach/Markdorf.</p> <p>Anwohner mit dem Ziel Frickingen/Heiligenberg werden sicherlich die neue Ausfahrt an der Heiligenberger Straße wählen.</p> <p>Anwohner mit dem Ziel Mimmenhausen/Überlingen werden ja nach</p>		

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>schutzes. Je nach Lage des Grundstückes muss ein Fahrzeug ohne sie ca. 0,5 bis 1 km weiter bis zum Ortsende Salem Richtung Hardtwaldkreuzung fahren, wenn es Richtung Deggenhausertal/Neufrach/Markdorf unterwegs ist. Die daraus entstehende Umweltbelastung ist enorm und vermeidbar.</p> <p>Ich bitte Sie, mein Anliegen an die zuständigen Stellen weiterzuleiten und ernsthaft in Ihre weiteren Planungen einzubeziehen, auch wenn dadurch eine nochmalige Bebauungsplanänderung erforderlich wird.</p> <p>Es geht hier um eine Grundsatzplanung und die Folgen fehlender Weitsicht lassen sich nachträglich wahrscheinlich nicht mehr beheben.</p>		
<p>Rechtsanwälte Lichtenstein, Körner & Partner für Uta Stoll 31.08.2017</p>	<p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin halten wir hiermit unsere Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ in der Fassung vom Juni 2017 weiterhin aufrecht.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir inhaltlich auf unser Schreiben vom 01.03.2017.</p> <p>Ergänzend weisen wir auf Folgendes hin: I. Wir nehmen zunächst zur Kenntnis, dass der geplante Fußweg geändert und an der Ostseite des Bebauungsplangebietes entlanggeführt werden soll.</p> <p>1. Angesichts der östlich des Grundstückes unserer Mandantin gelegenen Freifläche („Grünfläche“) ist jedoch davon auszugehen, dass Dritte (z. B. Personen oder Fahrradfahrer) die Strecke „abkürzen“ und direkt von der Grundstücksgrenze des südöstlichen Grundstückes im Bebauungsplan direkt (querfeldein) Richtung südöstlicher Grundstücksgrenze des Grundstückes unserer Mandantin gehen/fahren werden.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 01.03.2017 wurde gefordert, den Genannten Fußweg aus der Planung herauszunehmen oder zu verlegen. Dieser Forderung ist die Gemeinde durch die Verlegung des Weges nach Osten</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung mit Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche (kein Verkauf an Private)</p>

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>Mit anderen Worten ist trotz der Änderung des Fußweges künftig davon auszugehen, dass Dritte mehr oder weniger direkt am Grundstück und insbesondere auch dem Gebäude unserer Mandantin entlanggehen werden.</p> <p>Dies stellt weiterhin eine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandantin dar.</p> <p>2. Um künftig zu verhindern, dass Dritte am Haus (u. a. an Bad und Küche) unserer Mandantin vorübergehen und damit die berechtigten Interessen unserer Mandantin in unzumutbarer Weise beeinträchtigen, könnte sich unsere Mandantin grundsätzlich vorstellen, den derzeit noch als Grünfläche ausgewiesenen Geländeteil östlich des Grundstücks unserer Mandantin zu erwerben.</p> <p>Dies hätte den Vorteil, dass Dritte nicht mehr direkt am Haus unserer Mandantin entlanggehen, sondern einen (ausreichenden) Abstand einhalten müssen.</p> <p>Sofern dies seitens der Gemeinde Salem vorstellbar ist, ist unsere Mandantin grundsätzlich gesprächsbereit.</p> <p>II.</p> <p>Entgegen der Bewertung der Verwaltung/Planer ist der Abstand zwischen der Baugrenze des geplanten Wohngebietes und der bestehenden Bebauung <u>nicht</u> „städtebaulich vertretbar“.</p> <p>1. „Der nach der Änderung vorgenommene Mindestabstand von mindestens 13 m bzw. gerade einmal 8 m ist noch nicht ausreichend und entsprechend zu erweitern.</p>	<p>nachgekommen. Er verläuft jetzt in einem deutlichen Abstand zum Grundstück. Die Fläche zwischen dem Fußweg und dem Grundstück ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und soll auch der Eingrünung des Baugebietes dienen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des angrenzenden Grundstücks ist für die Gemeinde nicht erkennbar. Sollte sich zeigen, dass die Fläche unbefugt betreten / genutzt wird, ist eine entsprechende Gestaltung bzw. Einfriedung denkbar. Zugunsten der Freiflächenstruktur und Gliederung des neuen und des bestehenden Baugebietes sollte die Ausweisung als öffentliche Grünfläche beibehalten werden.</p> <p>Die südliche Abgrenzung des nördlich des Grundstücks ausgewiesenen Baufensters weist einen Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze und einen Abstand von 13 m zum bestehenden Gebäude aus. Er überschreitet damit den Mindest-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	-----------------------------

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>Sollte es also, wie bei einem HQ-Extrembereich nicht auszuschließen, zu einem Hochwasser kommen, ist auch keine Regenwasserversickerung möglich.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir auf das Baugrundgutachten sowie auf unsere vorangegangenen Ausführungen.</p> <p>2. Entscheidend ist jedoch, dass es andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung gibt, und dass es durchaus alternative Möglichkeiten zur Bebauung gibt, beispielsweise im Bereich des Schlosssees in Mimmenhausen.</p> <p>Gerade auch im Hinblick auf das von der Gemeinde bemühte Argument eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gebietet es, zunächst andere Flächen behutsam nachzuverdichten.</p> <p>In Ziff. 2.2 (Alternativenprüfung) heißt es hierzu (wenn auch nur knapp), dass es</p> <p style="padding-left: 40px;">„einzelne kleinere Flächen gibt, die sich für eine behutsame Nachverdichtung eignen“.</p> <p>Mit anderen Worten ist zunächst eine Nachverdichtung vorzunehmen, ehe ein komplett neues Wohngebiet mit entsprechendem Flächenbedarf ausgewiesen wird.</p> <p>Bezeichnenderweise heißt es in den Bewertungen der Verwaltung/Planer (Seite 14):</p> <p style="padding-left: 40px;">„Die Neue Mitte stellt mit eher verdichteten Bauweisen ein Alternativangebot zum Plangebiet dar.“</p>	<p>Bei dem auf dem Gemeindegebiet vorhandenen Potential der Innenentwicklung handelt sich um `einzelne, kleinere Flächen`, die den Bedarf an Bauflächen nicht ansatzweise decken können, zumal sie größtenteils kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---	-----------------------------

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>Das Argument, dass sich die Flächen im Plangebiet „ausschließlich im Eigentum der Gemeinde befinden“, verfängt auch deswegen nicht, weil die Gemeinde erst jüngst erhebliche Flächen von den Erben des am Nordrand des Planungsgebietes gelegenen Aussiedlerhofes (und damit also von privaten Eigentümern) erworben hat.</p> <p>Der Hinweis, dass sich manche der Flächen nicht im öffentlichen Eigentum befinden, ist als solcher somit ersichtlich nicht geeignet, mögliche Alternativen von vornherein auszuschließen.</p> <p>3. Liegt bereits ein weiteres Gutachten zur Abnahme der Gründungssole vor? Wenn ja, bitten wir um entsprechende Übermittlung.</p> <p>Völlig unzureichend ist auch die pauschale Behauptung, dass</p> <p>„grundlegend andere Baugrund- und Grundwasserverhältnisse (...) für direkt angrenzenden Bereich nicht zu erwarten (sind).“</p> <p>Tatsache ist jedenfalls, dass sich das Baugrundgutachten vom 13.10.2015 lediglich auf einen Teil des jetzigen Gebietes des Bebauungsplanes bezieht.</p> <p>Es ist daher eine reine Mutmaßung, dass sich dieses Baugrundgutachten „beliebig“ auf das jetzige Gebiet des Bebauungsplanes übertragen lasse.</p> <p>Bereits aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan unzulässig.</p>	<p>Das Baugebiet `Stefansfeld Nord-Ost´ besteht mit wenigen Ausnahmen aus Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Baustruktur würde sich in der , `Neuen Mitte´ städtebaulich nicht einfügen, da diese eher verdichtete Bauweisen aufweist. Die beiden Baugebiete stellen also durch ihre unterschiedliche Ausprägung Alternativen dar.</p> <p>Das vorhandene Baugrundgutachten wird um die östlich gelegenen Flächen ergänzt. Die vorhandene Topographie, sowie oberflächennahen Boden- und Wasserverhältnisse lassen grundsätzlich andere Verhältnisse als im bereits erkundeten Bereich nicht erkennen. Für die einzelnen Baumaßnahmen werden weitere projektbezogene Baugrunduntersuchungen erforderlich, die Sache der jeweiligen künftigen Eigentümer der Baugrundstücke sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

**Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater**

	<p>IV. Wir bitten um Übermittlung des aktualisierten, ergänzenden Umweltberichtes.</p> <p>C.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass unsere Mandantin, die gewährleistet wissen will, dass auf ihre Belange ausreichend Rücksicht genommen wird, für etwaige Gespräche zur Verfügung steht. Sofern Sie also an einem Gespräch interessiert sind, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Der aktualisierte Umweltbericht war den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	-----------------------------