

**Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“  
im Teilort Mimmenhausen (Gemarkung Neufrach)**

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

<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Bewertung Verwaltung/Planer</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<b>Gemeinde Heiligenberg</b> 22.12.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Thüga Energienetze GmbH</b> 03.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken Bei weiteren Planungen sind die vorhandenen Gasversorgungsleitungen zu beachten.		
<b>Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen</b> 03.01.2017	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Deutsche Bahn GmbH</b> 05.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>IHK</b> 09.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Stadt Überlingen</b> 11.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Gemeinde Bermatingen</b> 11.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Vodafone GmbH</b> 15.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Gemeinde Frickingen</b> 15.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken		

<b>Unitymedia GmbH</b> 16.01.2018	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Deutsche Telekom</b>	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Netze BW GmbH</b> 16.01.2018	<p>Vielen Dank für die Informationen zum Bebauungsplan.</p> <p>Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Norden des Bebauungsplans befinden sich 0,4-kV-Kabel der Netze BW GmbH. Unter Umständen müssen diese umgelegt werden.</li> <li>- Aktuelle Kabellagepläne erhalten Sie bei der Planauskunft der Netze BW GmbH. Die Kontaktdaten hierzu lauten:  Telefon: 07351/53-2230  Telefax: 07351/53-2135  E-Mail: <a href="mailto:Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de">Leitungsauskunft-sued@netze-bw.de</a></li> <li>- An den Parkplatz grenzt eine Umspannstation der Netze BW GmbH. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass an diesem Standort eine Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge mit sehr geringem Aufwand umsetzbar ist.</li> </ul> <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Eine mögliche Verlegung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Installation einer Ladestation wird im weiteren Verlauf geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> 24.01.2018	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p>		

	<p>Keine</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Hasenweiler-Schotter.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	----------------------	----------------------

	<p>privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzulegen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Entgegen den Aussagen in den vorliegenden Planungsunterlagen („Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Wasser- bzw. Quellschutzgebiete“) liegt der Bebauungsplan in der Wasserschutzgebietszone III B des WSG Salemer Becken TB Neufrach. Die einschlägigen Vorgaben im WSG sind zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus sollte bei der Umgestaltung, d. h. Aufschotterung der Fläche der belebte Boden möglichst wenig abgegraben werden, um die Schutzfunktion des Bodens beim flächigen Versickern der Niederschlagswässer möglichst wenig zu beeinträchtigen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Das Vorhaben widerspricht nicht der WSG-Verordnung</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden.</p>		
<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr u. Luftsicherheit</b> 25.01.2018</p>	Keine Einwendungen/Bedenken		
<p><b>Regierungspräsidium Tübingen</b> 30.01.2018</p>	Keine Einwendungen/Bedenken		
<p><b>Landratsamt Bodenseekreis</b> 31.01.2018</p>	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 21.12.2017 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:</p> <p>Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C</p> <p><b>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><b>Art der Vorgabe</b></p> <p>I. <u>Belange des Bauplanungsrechts:</u></p> <p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des</p>	<p>Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (13. FNP-Änderung) wird parallel</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Gemeindeverwaltungsverbandes Salem, wie in Nummer 3 der Begründung erläutert, als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan, welcher als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ im Sinne des § 11 BauNVO festsetzt, wäre daher gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Das Thema Eingrünung ist im weiteren Verfahren zu behandeln.</p> <p>III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) „Salemer Becken“ des Landratsamtes Bodenseekreis vom 12.03.2004, konkret im Bereich der Zone IIIb. Bei den Inhalten der WSG-VO handelt es sich um zwingend zu beachtendes Recht. Dies ist bereits im Vorspann zur Satzung vor § 1 und bei Nummer 2 der Hinweise „Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz“ aufzuführen. Die Aussage in Nummer 4.1 der Begründung, dass im Plangebiet keine Schutzkategorien ausgewiesen seien, ist unter Verweis auf das Wasserschutzgebiet zu ändern. In Nummer 5 der Begründung ist bei den Ausführungen zur Entwässerung auf die Anforderungen der WSG-VO hinzuweisen. Der Verweis auf die aktuell bestehende, bislang weder bau- noch wasserrechtlich genehmigte Nutzung als Behelfsparkplatz ist nicht ausreichend. Auch der Umweltbericht ist an verschiedenen Stellen zu korrigieren und unter Berücksichtigung des Wasserschutzgebiets neu zu fassen.</p>	<p>durchgeführt.</p> <p>Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind Grünstreifen eingeplant welche mit einer Baumreihe bepflanzt werden. Außerdem wird eine Baumreihe mittig im Plangebiet realisiert.</p> <p>Das Vorhaben widerspricht nicht der WSG-Verordnung.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird geändert.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	---

	<p><b>Rechtsgrundlage</b></p> <p>Zu I. § 8 Abs. 2 BauGB</p> <p>Zu II. § 1a BauGB, § 15 BNatSchG</p> <p>Zu III. Wasserschutzgebietsverordnung „Salemer Becken“ des Landratsamt Bodenseekreis vom 12.03.2004</p> <p><b>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b></p> <p>Zu I. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB Der Gemeindeverwaltungsverband Salem betreibt ein Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, in welchem das Plangebiet als Sonderbaufläche „Parkplatz Freizeit- und Erholungsanlage“ enthalten ist.</p> <p>Zu II. Ordnungsgemäße Abwägung. Diese setzt eine fundierte Aufbereitung des Abwägungsmaterials voraus.</p> <p>Zu III. Textliche Erwähnung der WSG-VO „Salemer Becken“ im Satzungstext und Festlegung, dass bei der Planung die Regelungen der WSG-VO, insbesondere zur Entwässerung des Parkplatzes, zu berücksichtigen sind. Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichts unter Berücksichtigung der WSG-VO.</p> <p><b>B. Beabsichtigte eigenen Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</b></p> <p>---</p>		
--	--	--	--

	<p><b>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</b></p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Gemäß Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014-52-EU im Städtebau und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wird in § 1 Abs. 6 Nr. 7a dem Schutzgut „Boden“ das Schutzgut „Fläche“ vorangestellt. Somit sind die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, zu prüfen. Dies wurde im Umweltbericht noch nicht berücksichtigt.</p> <p>2. Im Hinblick auf das sich aus § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergebende Erfordernis, im Rahmen der noch anstehenden Auslegungsbekanntmachung anzugeben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird auf das den Bürgermeisterämtern per E-Mail mit Datum vom 21. Februar 2014 übersandte Rundschreiben hingewiesen.</p> <p>§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei ist auch auf dem Umweltbericht und die darin angesprochenen Schutzgüter einzugehen. Eine bloße Auflistung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen reicht insoweit nach herrschender Rechtsauffassung ebenso wenig, wie ein pauschaler Hinweis auf den Umweltbericht, da dieser bloße Hinweis keine Einschätzung ermöglicht, welche Umweltbelange bisher thematisiert worden sind.</p> <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u></p>	<p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ werden im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--	---



	<p>Die Biotopwertpunkte des Schutzgutes Flora und Fauna in Nummer 2.3.1 auf Seite 21 des Umweltberichts sind fehlerhaft, die Biotopwertzahl in der Zusammenstellung auf Seite 27 ist aber korrekt angegeben.</p> <p>III. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u></p> <p>Während im Norden der geplante Parkplatz an vorhandene Parkplätze angrenzt, grenzt westlich des südlichen Teiles der geplante Parkplatz, nur getrennt durch eine schmale Straße bzw. Weg, an bestehende Wohnbebauung. Sofern auf diesem Teil des Parkplatzes in den Nachtstunden, 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, An- oder Abfahrten von Parkplatznutzern stattfinden können, sollte durch eine Lärmimmissionsberechnung nachgewiesen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.</p> <p>IV. <u>Belange des Verkehrsrechts:</u></p> <p>Da noch nicht ersichtlich ist, wie der eigentliche Parkplatz ausgestaltet bzw. bewirtschaftet werden soll, weisen wir darauf hin, dass bei Einrichtung eines Zufahrtssystems mit Schrankenanlage auf ausreichenden Stauraum auf dem Parkplatzgelände ohne Auswirkungen auf die Schlosseeallee zu achten wäre.</p>	<p>Durch die weitere Eingrünung des Plangebietes ergeben sich hierzu Änderungen welche entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Nutzungsbeschränkung auf 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr festgesetzt.</p> <p>Es soll keine Schrankenanlage eingerichtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Handwerkskammer Ulm</b> 01.02.2018</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		
<p><b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben</b> 01.02.2018</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		