

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Deutsche Telekom Technik GmbH 29.06.2018	Die Telekom beabsichtigt, das Gebiet mit FTTH (Glas) auszubauen. Eine entsprechende Vorplanung wurde bereits gestartet.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen 02.07.2018	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Netze BW 02.07.2018	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Gemeinde Heiligenberg 28.06.2018	Keine Stellungnahme der Gemeinde Heiligenberg. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	---	---
Gemeinde Bermatingen 03.07.2018	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Unitymedia BW GmbH 04.07.2018	Keine Anregungen/Bedenken Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme	---
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 04.07.2018	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn die Hinweise und Anregungen unserer Stellungnahme (Az.: TÖB-KAR-17-11588) vom 07.12.2017 weiterhin beachtet werden.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 07.12.2017</u></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		
<p>Regierungspräsidium Freiburg 05.07.2018</p>	<p>Unter Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511//17-11130 vom 05.12.2017 sowie die Ziffer 5 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 12.06.2018) sind von unserer Seite zum offengelegten Panvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 05.12.2017</u></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>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>		

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>Geotechnik 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 Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Hasenweiler-Schotter und Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.</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 privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben an sich sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Zur Maßnahme Fischaufstieg an der Deggenhauser Aach zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Anlage, die offenbar in naturnaher Bauweise überplant wird, im Wasserschutzgebiet Zone II des Brunnens Neufrach liegt. Der Kanal liegt außerhalb der Schutzzone II. Die WSG Zone II (50-Tage Linie) schützt das am Brunnen geförderte Trinkwasser vor hygienischen Beeinträchtigungen.</p> <p>Beim naturnahen Umbau der Anlage ist darauf zu achten, vorhandene abdichtende Schichten nicht zu durchbrechen, um keine erhöhte Versickerung in diesem Bereich, begünstigt</p>	<p>Geotechnischer Hinweis wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen!?</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	---

Gemeinde Salem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>zusätzlich durch einen erhöhten Potentialgradienten zwischen Grundwasserspiegel und Gerinnwasserstand hervorzurufen. Lokal erhöhte Uferfiltration hätte eine Anhebung des Grundwasserspiegels, in der Folge eine höhere Fließgeschwindigkeit zum und ggf. auch höhere Oberflächengewässeranteile am Brunnen zur Folge.</p> <p>Dies ist nur eine qualitative Einschätzung möglicher Einflüsse durch die Veränderung des Bauwerks. Je nach Art der Planung ist ggf. ein Hydrogeologe zur Abschätzung der Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung hinzuzuziehen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
Stadt Überlingen 05.07.2018	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
Thüga Energienetze GmbH 05.07.2018	Keine Anregungen/Bedenken. Eine Erschließung des geplanten Gebietes mit Erdgas ist möglich.	Kenntnisnahme	---
Regierungspräsidium Stuttgart 10.07.2018	Auch durch die Änderung der Gebäudehöhen auf 14,0 m werden keine luftrechtlichen Belange tangiert. Das Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit – erhebt deswegen keine Einwendungen gegen den geplanten Bebauungsplan.	---	---
Gemeinde Frickingen 12.07.2018	Keine Anregungen/Bedenken	---	---
IHK Bodensee-Oberschwaben 12.07.2018	Keine weiteren Anmerkungen. Auf Stellungnahme vom 19.12.2017 wird verwiesen.	---	---

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

<p>Netze BW 19.07.2018</p>	<p>Aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angrenzend an den Bereich des Bebauungsplans befindet sich bereits ein 0,4 kV Stromnetz. Je nach Leistungsbedarf der sich ansiedelnden Betriebe benötigen wir jedoch zur Versorgung des Gebiets eine zusätzliche Umspannstation. Wir bitten Sie daher einen Stationsplatz in der Größe von 4x5 m in den Planungsunterlagen zu reservieren (wenn möglich in den rot markierten Bereichen). - Im Zuge der Erschließung wird es erforderlich, auf öffentlichem und nichtöffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen. - Entgegen unserer letzten Stellungnahme bitten wir Sie uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. 	<p>Der Stationsplatz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Zustimmung zur Ergänzung des Stationsplatzes im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans</p> <p>Nicht erforderlich</p>																																								
<p>Telefonica O2 23.07.2018</p>	<p>Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">STELLUNGNAHME / Bplan Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV im Teilort Neufrach</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">RICHTFUNKTRASSEN</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</td> </tr> <tr> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 5%;"></td> </tr> </table>	STELLUNGNAHME / Bplan Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV im Teilort Neufrach										RICHTFUNKTRASSEN										Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																				<p>Die im Bebauungsplan maximal zulässigen Gesamthöhen können nur im Wege der Befreiung nach § 31 BauGB überschritten werden. Bei einem entsprechenden Antrag wird die Telefonica Germany GmbH am Verfahren beteiligt. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Richtfunkstrecke enthalten.</p>	<p>Zustimmung zur Ergänzung des Hinweises zur Richtfunkstrecke</p>
STELLUNGNAHME / Bplan Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV im Teilort Neufrach																																											
RICHTFUNKTRASSEN																																											
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																																											

Gemeinde Salem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

Richtfunkverbindung	A-Standort			in WGS84			Höhen			B-Standort			in W		
										Fußpunkt	Antenne				
Linknummer A-Standort B-Standort				Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek
509559104 578991967 588998619				47°	43'	55.58" N	9°	19'	21.14" E	462	9,6	471,6	47°	45'	30.02" N
509559105 578991967 588998619				Wie 509559104											
<i>Legende</i>															
in Betrieb															
in Planung															
<p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>  <p>Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild</p>															

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o. g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o. g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung/Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>		
--	--	--	--

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

<p>Regierungspräsidium Tübingen 30.07.2018</p>	<p>I. Belange der Raumordnung Das Regierungspräsidium nimmt die Erläuterung der Gemeinde Salem zur Kenntnis. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Belange des Hochwasserschutzes Die Stellungnahme vom 18.12.2017 hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.12.2017:</u></p> <p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Salem beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV“, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine nochmalige Erweiterung des Gewerbegebietes Neufrach-Ost auf einer Fläche von rund 4 ha zu schaffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Südosten im Grenzbereich zu einem Regionalen Grünzug nach dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996. Im Vorfeld war von der höheren Raumordnungsbehörde signalisiert worden, dass gegen die geplante Erweiterung „Gewerbegebiet Neufrach-Ost – IV“ aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestünden, solange die im FNP dargestellte gewerbliche Fläche nicht überschritten wird und ein entsprechender Bedarf besteht. Es wurde angeregt, ggf. notwendige Ausgleichsflächen bevorzugt in diesem Bereich anzusiedeln.</p> <p>Es wird um Erläuterung gebeten, warum die geplante Erweiterung die im FNP dargestellte gewerbliche Fläche im Süden und Osten überschreitet und ein Baufenster bis zur Grenze des Plangebiets vorsieht.</p>	<p>Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellscharf. Darüber hinaus handelt es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung, die erforderlich ist, um eine sinnvolle Abgrenzung des Plangebiets zu erhalten. Dabei werden die Baufenster zugunsten einer flächensparenden Ausnutzung der Gewerbeflächen bis nahezu an die Grenze des Geltungsbereichs geführt. Wirtschaftliche Grundstückszuschnitte wären sonst nicht möglich. Im Gegenzug werden nördlich des Plangebiets Flächen mit Baumstandorten ausgespart.</p> <p>Für die Gewerbeflächen besteht ein dringender Bedarf, es liegen mehrere konkrete Anfragen vor, darunter die eines ortsansässigen Unternehmens mit einem Flächenbedarf von ca. 10.000 m². (vgl. Abwägung frühzeitige Be-</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
---	--	---	---------------------------

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>II. Belange des Straßenwesens</p> <p>Das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – ist durch das Plangebiet nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Die straßenrechtlichen Belange werden vom Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt wahrgenommen.</p> <p>III. Belange des Hochwasserschutzes</p> <p>Grundsätzlich ist die HQextrem Problematik erfasst.</p> <p>Hinweis: Die Bedeutung der Hochwasservorsorge in Bereichen des HQextrem wird durch die Regelungen des „Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II)“, welches in weiten Teilen am 8. Januar 2018 in Kraft tritt, weiter gestärkt.</p>	<p>teilung)</p> <p>Kenntnisnahme, der Textteil des Bebauungsplans enthält einen Hinweis zum Hochwasserschutz, Überflutungsflächen sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. (vgl. Abwägung Frühzeitige Beteiligung)</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Handwerkskammer Ulm 31.07.2018</p>	<p>Keine Anregungen/Bedenken</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 01.08.2018</p>	<p>Keine Anregungen/Bedenken</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>Landratsamt Bodenseekreis 16.08.2018</p>	<p>A: Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist bezüglich der differenzierten Bewertung der Grünlandfläche sowie den darauf stockenden Bäumen zu überarbeiten. Auf die koordinierte Stellungnahme vom 19.12.2007, Punkt A.1.2 wird verwiesen.</p> <p>Rechtsgrundlagen § 1 a BauGB, § 15 BNatSchG</p>	<p>Die Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) keine</p> <p>B: Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---</p> <p>C: Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts</u></p> <p>1. Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Gemäß Abs. 4 kann eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. In Nr. 3.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine entsprechende Auswahl zu treffen oder innerhalb des Plangebietes mittels Knödelinie abzugrenzen wo eine offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt wird.</p> <p>2. Dem Hinweis C I.1. in der Stellungnahme vom 19.12.2018, dass der Umweltbericht nicht den aktuellen Anforderungen entspricht, wurde bislang nicht nachgekommen (Betrachtung des Schutzgutes Fläche).</p> <p>3. In der Aufzählung der Änderungen blieb die Verschiebung der Erschließungsstraße Richtung Süden unerwähnt. Die der neuen Zufahrt gegenüberliegende Zufahrt zum Gewerbegebiet Neufrach-Süd wurde mittlerweile nachrichtlich übernommen, nicht jedoch der bestehende Linksabbieger auf der K 7759. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neufrach Süd“ ist nicht, wie in der Zeichenerklärung erwähnt, eingetragen.</p>	<p>Es wird lediglich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese umfasst die offene Bauweise.</p> <p>Das Schutzgut Fläche wird in den Umweltbericht mit aufgenommen.</p> <p>Der bestehende Linksabbieger auf der K7759 sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach Süd“ werden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.</p>	<p>Nicht erforderlich (redaktionelle Änderung)</p> <p>Zustimmung zur Ergänzung des Umweltberichts</p> <p>Zustimmung zur Ergänzung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan</p>
--	---	--	--

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>4. Auf der südlichen Seite entlang der K 7759 überdecken sich im Planteil eine „private Grünfläche“ und eine „öffentliche Grünfläche – Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser“.</p> <p>5. Wir bitten um folgende redaktionellen Korrekturen der Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktuelle Fassung der GemO – zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. Kommunalwahlrechtlicher Vorschriften vom 19.06.2018 (GBl. S 221) - in § 3 der Satzung unter Nr. 2 – Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen: § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO Nr. 4 – Pflicht zur Herstellung von Niederschlagswasser-Anlagen: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO Nr. 5.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen – von Bebauung freizuhaltende Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Die in den Unterlagen genannten Flurstücksnummern der Ökokontomaßnahme „Elsagg“ (AZ 435.02.004) sind teilweise nicht korrekt. Die eingezeichneten Maßnahmenflächen stimmen mit der genehmigten Ökokontomaßnahme in Teilbereichen nicht überein. Zum Fischaufstieg bei der Mahlmühle liegt der unteren Naturschutzbehörde aktuell noch keine Endabrechnung vor.</p> <p>III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u></p> <p>1. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 10.1 (Seite 7/29): Die Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes mit dem Bauantrag ist in der Regel nicht möglich, da der Bauunternehmer zu diesem Zeitpunkt noch nicht beauftragt ist und deshalb die Verwertungsstellen nicht benannt werden können. Regelmäßig wird die Vorlage eines Verwertungskonzeptes zur Vo-</p>	<p>Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan wird dahingehend klargestellt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden entsprechen korrigiert.</p> <p>Die Flurstücknummern zur Ökokontomaßnahme „Elsagg“ werden korrigiert. Die Endabrechnung zum Fischaufstieg wird nachgereicht?</p> <p>Punkt Nr. 10.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Punkt Nr. 5.5 werden entsprechend angepasst.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung in Bezug auf die Vorlage des Bodenverwertungskonzeptes</p>
--	--	--	--

Gemeinde Salem
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach- Ost IV“ im Teilort Neufrach

	<p>raussetzung für die Erteilung der Baufreigabebescheinigung gemacht. Hier und in der Begründung unter Nr. 5.5 (Seite 25/29), zweitletzten Absatz, könnte folgendermaßen formuliert werden: „Vor Beginn der Erschließungsarbeiten und der Baufreigabe für die Bauvorhaben ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten.“</p> <p>2. Bei den Hinweisen unter Nr. 4 (Seite 9/29) bitten wir zu ergänzen, dass die (öffentlichen) Grünflächen durch Absperrungen vor bauzeitlichen Inanspruchnahmen zu schützen sind.</p> <p>3. Die Bewertung des Schutzgutes Boden in Tabelle 3 des Umweltberichtes (Seite 22/45) ist bezüglich der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht korrekt. Die Anwendung einer durchschnittlichen Wertstufe wäre nur dann zulässig, wenn die unterschiedlich bewerteten Flächenanteile gleich groß wären. Im vorliegenden Fall sind laut Tabelle 2 auf den Grundstücken 1673, 1676 und 1677 rund 7.100 m² mit einer Wertstufe von 3,33, ca. 17.122 m² mit einer Wertstufe von 2,67 und ca. 14.955 m² mit einer Wertstufe von 3,0 bewertet. Die Bewertung ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>IV. <u>Belange der Straßenbautechnik:</u> An der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße K 7759 sind die Sichtfelder nach RAL 2012 (Anfahrtsicht bei 70 km/h, Tiefe: 3 m, Länge: 110 m) festzulegen und in den Rechtsplan einzuzeichnen. Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.</p>	<p>Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Bewertung des Schutzgutes Boden wird korrigiert.</p> <p>Der Rechtsplan wird um die Sichtfelder nach RAL 2012 ergänzt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Ergänzung des Rechtsplans</p>
--	--	---	--