

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“ und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“.

- **Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB**

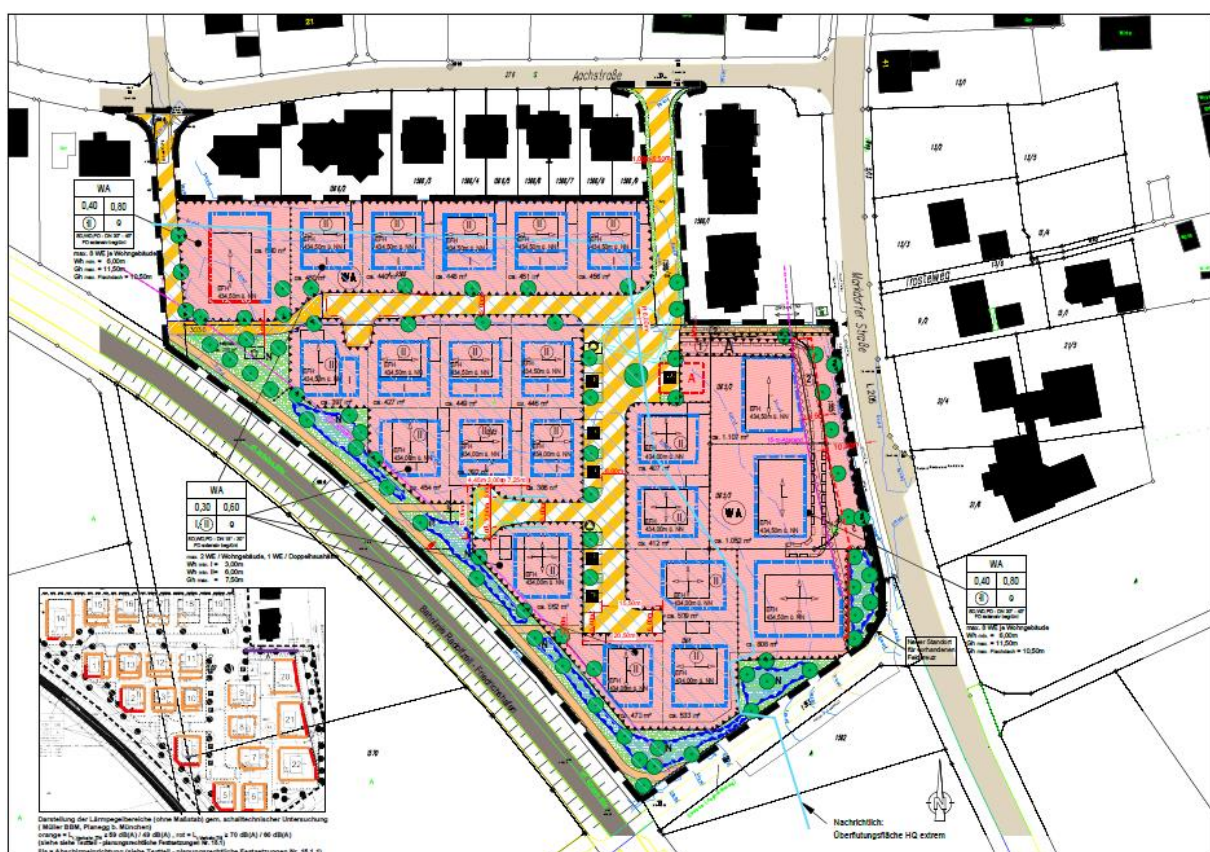
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“ fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 19.02.2018 – 23.03.2018 statt. Eine erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.01.2019 bis 08.03.2019 statt. Eine weitere öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 statt. Soweit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der ersten beiden öffentlichen Auslegungen Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan vorgetragen wurden und der Gemeinderat in seinen öffentlichen Sitzungen vom 13.11.2018, 23.06.2020, 06.12.2022, 20.12.2022 sowie 22.01.2024, im Rahmen der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB diesen stattgegeben hat, wurden diese im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange Anregungen ein, die mehr als nur einen Hinweischarakter darstellten. Diesbezüglich ergab sich erneuter Änderungsbedarf des Entwurfs. Die Anregungen wurden in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Durch die Änderungen im Entwurf ergibt sich die Notwendigkeit, eine erneute Offenlegung gemäß §3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.01.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“ (Planstand 20.12.2023) und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“ zugestimmt und beschlossen, die erneute Öffentliche Auslegung desselben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 LBO sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 LBO durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf den im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellten Bereich sowie auf die folgenden Orte der dazugehörigen externen Ausgleichsmaßnahmen:

- Flst.-Nr. 946/2, Gemarkung Tettnang-Langnau/Bodenseekreis (Biotopentwicklungsmaßnahmen zu einer arten- und blütenreichen Streuobstwiese mit Magerwiese und Heckenstrukturen)
- Flst.-Nr. 112, Gemarkung Salem/Bodenseekreis (Schwarzer Graben)



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht von

**Montag, den 05.02.2024
bis einschließlich
Freitag, den 08.03.2024**

im Internet unter <https://www.salem-baden.de/de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren/> zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden die Unterlagen bei der Gemeinde Salem, Am Schlosssee 1 (2. OG, Bauverwaltung), 88682 Salem öffentlich ausgelegt und können dort während der Dienststunden eingesehen werden.

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind insbesondere die folgenden, nach Einschätzung der Gemeinde, wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz – vom 22.03.2018 zu den Themen: Stammumfang von Einzelbäumen; Artenschutz
- Landratsamt Bodenseekreis – Wasser- und Bodenschutz – vom 22.03.2018 zu den Themen: Überschwemmungsbereiche (HQextrem); bodenkundliche Baubegleitung
- Landratsamt Bodenseekreis – Landwirtschaft – vom 22.03.2018 zum Thema: Immissionsschutzabstände zu Intensivobstanlagen
- Landratsamt Bodenseekreis – Straßenbautechnik – vom 22.03.2018 zum Thema: Ordnungsgemäße Entwässerung Oberflächenwasser
- Landratsamt Bodenseekreis – Baurecht/Brandschutz – vom 22.03.2018 zum Thema: Zufahrten, Zugänge, Aufstell- und Bewegungsflächen Feuerwehr
- Regierungspräsidium Tübingen – Hochwasserschutz – vom 22.03.2018 zum Thema: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- Deutsche Bahn AG – vom 19.03.2018 zum Thema: Beleuchtungsanlagen
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege – vom 20.03.2018 zum Thema: Archäologische Bodenfunde/Baggerschürfe

Im Zuge der ersten Öffentlichen Auslegung sind folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen hinzugekommen:

- Regierungspräsidium Tübingen – Straßenwesen und Verkehr – vom 23.01.2019 zum Thema: Anbauabstand Landesstraße
- Telefonica Germany GmbH & Co. KG – vom 25.02.2019 zum Thema: Richtfunkverbindungen
- Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz – vom 07.03.2019 zu den Themen: Kompensationsmaßnahmen (naturschutzrechtlicher Ausgleich), Artenschutz (Vögel, Fledermäuse), Totholzagerung
- BUND, LNV, NABU – vom 05.03.2019 zu den Themen: Bodenversiegelung, Grünordnerische Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahme

Im Zuge der erneuten Öffentlichen Auslegung sind folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen hinzugekommen:

- ADFC – vom 04.08.2020 und VCD – vom 05.08.2020 zum Thema: Verbreiterung Fußweg zu Geh- und Radweg (3 m)
- VCD – vom 05.08.2020 zum Thema: Berücksichtigung Ausbauoptionen Bodenseegürtelbahn
- Landratsamt Bodenseekreis – Wasser- und Bodenschutz – vom 07.08.2020 zum Thema: Grundwasserunreinigung i. V. m. Tiefgaragenboden

Private umweltbezogene Stellungnahmen:

- Befürchtung einer Verkehrsproblematik aufgrund nur einer Zufahrt zum geplanten Wohngebiet
- Unzureichende schalltechnische Untersuchung bzw. unzumutbare Lärmbelastung
- Befürchtung erheblicher Abgasemissionen
- Gesundheitsgefahr aufgrund der geplanten Energiezentrale
- Geruchsbelästigung durch Sammlung des gesamten Mülls
- Schützenswerte Tiere werden aus dem Plangebiet vertrieben

Im Zuge der ersten Öffentlichen Auslegung sind von privater Seite folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen hinzugekommen:

- Befürchtung mangelnder Verkehrssicherheit
- Fehlerhafte Berechnung des ökologischen Ausgleichs
- Fehlerhafte Erschließung (Wendehammer)

Im Zuge der erneuten Öffentlichen Auslegung sind von privater Seite folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen hinzugekommen:

- Lärmgefahr durch geplante Energiezentrale
- Beschattung durch Pflanzgebote
- Mangelhafte Verkehrsplanung (fehlender Gehweg)

Folgende Unterlagen, welche Arten umweltbezogener Informationen enthalten, sind verfügbar und liegen den Offenlageunterlagen bei:

- Umweltbericht (Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner SRL, Stand 28. Mai 2020)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Stand 12.06.2018)
- Schalltechnische Untersuchung (MüllerBBM, Stand 08.12.2023)
- Verkehrsuntersuchung (ModusConsult Ulm GmbH, Stand 31.08.2023)
- Geotechnischer Bericht (BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Stand 31.10.2013)
- Bodenuntersuchung (HPC AG, Stand 27.02.2014)

Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Fläche: Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch Festlegung GRZ, Ausweisung öffentlicher Grünflächen und sparsamer/funktionaler Anlage von Verkehrsflächen Rechnung getragen.
- Landschaft: Eingriff entsprechend Bewertungsmodell des Landkreises Bodenseekreis (Eingriffstyp 3), Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs: Gestalt und Maßstab der Neubebauung an Bestand anlehnend, Festlegung max. Gebäudehöhen, Ausweisung Grünflächen, Pflanzgebote, Gestaltung Gebäude durch örtliche Bauvorschriften
- Boden: aktuell Nutzung, Bewertung der Betroffenheit der Bodenfunktionen (Ausgleichskörper Wasserkreislauf → sehr hoch, Filter/Puffer für Schadstoffe → mittel bis hoch, natürliche Bodenfruchtbarkeit → sehr hoch, Standort für naturnahe Vegetation → nicht hoch bis sehr hoch), Schadstoffuntersuchung (Z0), Vermeidung/Minimierung durch Festlegung Oberflächenbefestigungen, Grünflächen, Bodenverwertungskonzept und Baubetrieb
- Flora/Fauna, biologische Vielfalt: Bestand: Grünlandflächen sowie einzelne Laub- und Nadelbäume, kompletter Verlust landwirtschaftlicher Kulturlächen, Ausgleich durch Festsetzung Grünflächen, Pflanzgebote etc.; Artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel, Insekten, Tagfalter, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien) → artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu befürchten; drei Ebenen der Biodiversität (Vielfalt der Ökosysteme, Artenvielfalt, genetische Vielfalt innerhalb der Arten)
- Klima/Luft: geringe Wirkungsintensität beim Eingriff in das Schutzgut, Planung regenerativer Energien, Maßnahmen Klimaschutz/Klimaanpassung
- Wasser: Bestandsaufnahme, Hochwassersituation (HQextrem), Wirkung der Versiegelung auf Niederschlagswasserabfluss, Vermeidung/Minimierungsmaßnahmen (Herstellung Zufahrten, Stellplätze wasserdurchlässig) → geringe Wirkungsintensität beim Eingriff in das Schutzgut
- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung: Verschiebung des Ortsrandes, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Vorbelastung durch Bahnlinie und Landesstraße (Notwendigkeit passive Schallschutzmaßnahmen) → kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut
- Kultur- und Sachgüter: Versetzung bestehendes Feldkreuz, Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verursacht Eingriff, welcher nicht ausgleichbar ist

Es wird darauf hingewiesen

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Salem, den 24.01.2024

Manfred Härle
Bürgermeister

Dienststunden:

Mo., Di., Do.: 8.00 – 12.30 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Mi.: 8.00 – 12.30 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Fr.: 8.00 – 13.00 Uhr