

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| Behörde | Stellungnahmen | Bewertung Verwaltung/Planer | Beschlussvorschlag |
|--|--|------------------------------------|---------------------------|
| Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen 20.12.2018 | Keine Einwendungen/Bedenken | --- | --- |
| Polizeipräsidium Konstanz 04.01.2019 | Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Konstanz erfolgt über die koordinierte Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis. | --- | --- |
| Gemeinde Bermatingen 03.01.2019 | Keine Einwendungen/Bedenken | --- | --- |
| Stadt Überlingen 07.01.2019 | Keine Einwendungen/Bedenken | --- | --- |
| Thüga Energienetze GmbH 07.01.2019 | Keine Einwendungen/Bedenken | --- | -- |
| Eisenbahn-Bundesamt Karlsruhe 07.01.2019 | Ihr Schreiben ist am 20.12.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. | Kenntnisnahme | Nicht erforderlich |
| | Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn | | |

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|---|--|----------------------------------|
| <p>Eisenbahn-Bundesamt Karlsruhe 07.01.2019</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p> | <p>Kenntnisnahme, die Änderung von Bahnanlagen ist nicht vorgesehen.</p> | <p>Nicht erforderlich</p> |
| <p>IHK Bodensee-Oberschwaben 14.01.2019</p> | <p>Keine Bedenken</p> | <p align="center">---</p> | <p align="center">---</p> |

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|--|---|----------------------------------|
| <p>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</p> | <p>Zur Anhörung im Rahmen der Offenlage hat das Landesamt für Denkmalpflege, Vor- und Frühgeschichtliche Archäologie, lediglich folgende Anmerkung: Bitte korrigieren Sie in den textlichen Festsetzungen des BPL Abschnitt „7. Archäologische Denkmalpflege“ folgende Textstellen: auf S. 15 oben 1. Absatz: Telefonnummer ändern in 07735/93777-0 2. Absatz Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de; ändern in: Dr. Julia Goldhammer, E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de 3. Absatz Telefonnummer ändern in 07735/93777-0 Alle weiteren Angaben sind korrekt. Vielen Dank für die Einbeziehung in das Anhörungsverfahren.</p> | <p>Redaktionelle Korrektur des Hinweises zur archäologischen Denkmalpflege im Textteil des Bebauungsplanes.</p> | <p>Nicht erforderlich</p> |
| <p>Regierungspräsidium Stuttgart Luftverkehr & Luftsicherheit</p> | <p>Keine Einwendungen/Bedenken</p> | <p align="center">---</p> | <p align="center">---</p> |
| <p>DB AG, DB Immobilien Region Süd 17.01.2019</p> | <p>Wir verweisen auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen mit Az.: TÖB-KAR-18-22485, TÖB-KAR-16-10067 und TÖB-KAR-13-7958. Diese sind weiterhin gültig und zwingend zu beachten. Durch die eingereichten Änderungen werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> | <p>Kenntnisnahme, die genannten früheren Stellungnahmen, sind, soweit erforderlich, berücksichtigt.</p> | <p>Nicht erforderlich</p> |
| <p>Regierungspräsidium Tübingen 23.01.2019</p> | <p>I. Raumordnung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. II. Straßenwesen</p> | <p align="center">---</p> | <p align="center">---</p> |

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>Regierungspräsidium Tübingen 23.01.2019</p> | <p>Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>In den Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass im Anbauverbot der Landesstraße, zwischen dem eingetragenen Fahrrecht und dem Fahrbahnrand Hochbauten, bauliche Anlagen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie) nicht zulässig sind.</p> <p>III. Hochwasserschutz</p> <p>Die Stellungnahme vom 21.03.2018 hat weiterhin Gültigkeit. Ein Hinweis zum HQ extrem und zur hochwasserangepassten Bebauung sowie der genannte Link wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Flächenausdehnung HQ extrem wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.</p> | <p>Es wird vorgeschlagen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Abstandsfläche von 15 m entlang der Landesstraße 205 (Abstand zwischen dem Fahrbahnrand den ausgewiesenen Baufronten) als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, auszuweisen und in die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung aufzunehmen, dass in diesen Flächen Hochbauanlagen nicht zulässig sind. Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Nebenanlagen wird dagegen nicht für erforderlich gehalten, weil auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück bereits Nebenanlagen innerhalb der Abstandsfläche vorhanden sind.</p> <p>Die genannte Stellungnahme betraf Hinweise zum HQ extrem und zum hochwasserangepassten Bauen, die in den des Bebauungsplan übernommen wurden.</p> | <p>Zustimmung zur Ausweisung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist und Übernahme einer entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung, wonach auf diesen Flächen Hochbauanlagen nicht zulässig sind</p> <p>Nicht erforderlich</p> |
|---|--|---|---|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|---|---|----------------------|----------------------------------|
| <p>Netze BW 23.01.2019</p> | <p>Gegen den Bebauungsplan erheben wir keine Einwände.</p> <p>Zur Versorgung des Bebauungsgebietes können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. Deshalb kann es im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich werden, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu stellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Nicht erforderlich</p> |
| <p>Unitymedia 06.02.2019</p> | <p>Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> | <p>---</p> | <p>---</p> |
| <p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 15.02.2019</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 einer regionalen Kenntniss zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Geotechnik</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 Aus-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Nicht erforderlich</p> |

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 15.02.2019</p> | <p>sagen 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 von 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>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DI 4020 beschrieben werden.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Stoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hin-</p> | <p>Der genannte Hinweis zur Geotechnik ist sinngemäß im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p align="center">---</p> <p align="center">---</p> <p align="center">---</p> | <p align="center">Nicht erforderlich</p> <p align="center">---</p> <p align="center">---</p> <p align="center">---</p> |
|---|---|---|---|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 15.02.2019</p> | <p>weise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</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. 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> | <p align="center">---</p> <p align="center">---</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p align="center">---</p> <p align="center">---</p> <p align="center">Nicht erforderlich</p> <p align="center">Nicht erforderlich</p> |
| <p>Telefonica Germany GmbH & Co. OHG 25.02.2019</p> | <p>Aus Sicht der Telefónica 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 203 m und 243 m über Grund <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digita-</p> | <p>Lt. Angaben der Fa. Telefonica Germany liegt die untere Abgrenzung der Fresnelzone 203 m über dem Gelände. Im Bebauungsplan sind Bauhöhen von maximal 11,50 m festgesetzt. Die Einhaltung der Fresnelzone und der genannten Schutzabstände ist daher gewährleistet. Weitere Bauhöhenbeschränkungen etc. werden</p> | <p align="center">Nicht erforderlich</p> |

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

**Telefonica Germany
GmbH & Co. OHG**
25.02.2019

les Bild, welches den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen soll.



Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 40-60m (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 Richt-

daher nicht für erforderlich gehalten.

Es wird vorgeschlagen, in den Bebauungsplan einen Hinweis zu den vorhandenen Richtfunkverbindungen der Fa. Telefonica Germany aufzunehmen.

**Zustimmung zur
Übernahme eines
Hinweises zu den
vorhandenen Richt-
funkverbindungen
der Fa. Telefonica in
den Textteil des Be-
bauungsplanes**

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|---|--|---|----------------------------------|
| <p>Telefonica Germany GmbH & Co. OHG 25.02.2019</p> | <p>funkstrecke 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 +/-20m 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> | | |
| <p>Handwerkskammer Ulm 06.03.2019</p> | <p>Keine Bedenken und Anregungen</p> | <p align="center">---</p> | <p align="center">---</p> |
| <p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege 14.01.2019</p> | <p>Zur Anhörung im Rahmen der Offenlage hat das Landesamt für Denkmalpflege, Vor- und Frühgeschichtliche Archäologie, lediglich folgende Anmerkung:</p> <p>Bitte korrigieren Sie in den textlichen Festsetzungen des BPL Abschnitt „7. Archäologische Denkmalpflege“ folgende Textstellen:</p> <p>auf S. 15 oben 1. Absatz: Telefonnummer ändern in 07735/93777-0 2. Absatz Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de; ändern in: Dr. Julia Goldhammer, E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de 3. Absatz Telefonnummer ändern in 07735/93777-0 Alle weiteren Angaben sind korrekt. Vielen Dank für die Einbeziehung in das Anhörungsverfahren.</p> | <p>Redaktionelle Korrektur des bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises zur archäologischen Denkmalpflege.</p> | <p>Nicht erforderlich</p> |

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>Landratsamt Bodenseekreis 07.03.2019</p> | <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Die externe Kompensationsmaßnahme (Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 14.4) wurde der unteren Naturschutzbehörde als Ökokonto-Maßnahmenidee vorgeschlagen und von dieser abgelehnt. Gründe hierfür waren die mangelnde Wirksamkeit der Maßnahme direkt neben der Straße, sowie ein nicht erkennbares naturschutzfachliches Konzept. Eine einreihige Baumreihe ist keine Streuobstwiese. Daneben bestehen direkt angrenzende Strukturen, die für eine Biotopvernetzung geeignet sind. Des Weiteren werden im Umweltbericht (3.2 Tabelle 6) die Flächen in der Planung doppelt berechnet (als Grünland und als Ackerfläche) und die Biotoptypen der Ökopunktebewertung stimmen nicht mit den Biotoptypen in den Festsetzungen überein.</p> <p>Auch wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht in der Zusammenfassung (Seite 50) die Werte bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht aktualisiert wurden.</p> | <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten: bei der Flächenagentur Bad.-Württ. GmbH aus der Maßnahme `Biotopentwicklungsmaßnahmen zu einer arten- und blütenreichen Streuobstwiese mit Magerwiese und Heckenstrukturen´ auf der Gemarkung Tettang-Langnau / Bodenseekreis (genehmigt am 04.12.2017, AZ 435.02.007) und bei der Markgräfl. Badischen Verwaltung Salem aus der Maßnahme `Schwarzer Graben´, Fl. St. Nr. .112, Gemarkung Salem.</p> <p>Redaktionelle Korrektur der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung</p> | <p>Zustimmung zum vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten bei der Flächenagentur Bad.-Württ. GmbH und bei der Markgräfl. Badischen Verwaltung Salem</p> <p>Nicht erforderlich</p> |
|---|---|--|--|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Landratsamt seekreis 07.03.2019</p> | <p>Rechtsgrundlage: § 1 a BauGB, § 15 Abs. 1 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind externe Kompensationsmaßnahmen zur zulässig, wenn diese mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind. Wie oben ausgeführt haben wir die Maßnahme bereits abgelehnt und sehen diese Voraussetzung als nicht gegeben an.</p> <p>B Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstandes --</p> <p>C Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>I Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Aus Gründen der Bestimmtheit von Festsetzungen sind die konkreten Standorte der Vogel- und Fledermauskästen (Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 14.1) in den Rechtsplan einzutragen.2. Aus Gründen der Planklarheit sollten die beiden Festsetzungen zum Baumerhalt über das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gelegt werden, da die zu erhaltenden Bäume im Rechtsplan von diesem überlagert werden und kaum erkennbar sind.3. Gemäß der Artenschutzrechtlichen Einschätzung weist der Baum Nr. 5 (Salweide) Totholz auf und wird mit einem Bio- | <p>Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Anbringung von Vogel-Nisthilfen. Es wird vorgeschlagen, die vorgesehenen Standorte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festzusetzen.</p> <p>Redaktionelle Korrektur des Rechtsplanes.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, wonach Totholz- und Stammab-</p> | <p>Zustimmung zur Auseisung der Standorte für Vogel-Nisthilfen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises in den Textteil des Bebau-</p> |
|--|--|--|---|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|---|---|---|--|
| <p>Landratsamt Bodensee 07.03.2019</p> | <p>topwert „hoch“ bewertet. Das vorhandene Totholz sowie Stammabschnitte sollten an eine möglichst besonnte Fläche verbracht und gelagert werden. Dies im Hinblick auf Mulm bewohnenden Arten, darunter besonders geschützte Käferarten, welche dann in den Folgejahren ihre Entwicklung beenden können.</p> <p><u>II Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>Bezüglich der Lage im HQ extrem wird auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2018 verwiesen. Dies erwähnen wir erneut, da Tiefgaragen im Bebauungsplan zugelassen werden sollen und gemäß Begründung für den Geschosswohnungsbau erforderlich sind.</p> <p>Neben der nachrichtlichen Übernahme der HQ extrem Fläche, den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen von 0,5 – 0,75 m über den jetzigen Geländehöhen und den Hinweisen zum hochwasserangepassten Bauen, wären zum Schutz von Leben und Gesundheit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB denkbar. Auch im Umweltbericht ist unter den Nummern 2.7/2.11 nichts zu diesem Thema ausgesagt.</p> | <p>schnitte des Baumes Nr. 5 auf einer besonnten Fläche zu lagern sind.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweis zum Hochwasserschutz durch eine planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 16c zu ergänzen:</p> <p><i>„Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Die Höhe des Wasserspiegels beträgt 433.800 m ü. NN.</i></p> <p><i>Die Gebäude sind auftriebssicher zu errichten und Untergeschosse abzudichten (weiße oder schwarze Wanne).</i></p> <p><i>Für Garagen, Tiefgaragen-Einfahrten, Kellerzugänge und – fenster sind temporäre Abschottungsmaßnahmen bis über die Höhe des Wasserspiegels des HQextrem vorzusehen.</i></p> <p><i>Aufenthaltsräume sind in den Kellergeschossen nicht zulässig.</i></p> | <p>ungsplanes, wonach Totholz- und Stammabschnitte des Baumes Nr. 5 auf einer besonnten Fläche zu lagern sind</p> <p>Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zum hochwasserangepassten Bebauung in den Textteil des Bebauungsplanes</p> |
|---|---|---|--|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>BUND, LNV, NABU 05.03.2019</p> | <p>Diese Stellungnahme (nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz) erfolgt im Namen der Naturschutzverbände „Naturschutzbund Deutschland“ (NABU), „Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland“ (BUND) und der im „Landesnatschutzverband“ (LNV) zusammengeschlossenen Verbänden.</p> <p>Wir beziehen uns auf die Bekanntmachung vom 21.12.2018 und bedanken uns für die Möglichkeit zu dieser Planung Stellung nehmen zu können.</p> <p>Stellungnahme</p> <p>1. Zu Nr. 9.2 der Satzung „Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.“ Anregung Wir regen an, diesem Kapitel eine Formulierung anzufügen, die die Anlage (bodenversiegelnder) Schotterflächen explizit verbietet. Gesetzliche Grundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB.</p> <p>Textvorschlag „In diesen baulich nicht genutzten Freiflächen sind Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen nicht zulässig.“</p> <p>Begründung: - Die Bodenversiegelung muss auf die Gebäudeflächen begrenzt werden. Nach § 1a (2) BauGB sind „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. - Reine Kies- und Schotterflächen sind ökologisch tote Flächen. - Schottergärten widersprechen daher den Vorgaben des § 9 (1) Satz 1 LBO: „Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige</p> | <p>Detailvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen sind Sache der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO. Es wird daher vorgeschlagen, den Pkt.5.0 – Gestaltung der Freiflächen - der örtlichen Bauvorschriften wie folgt zu ergänzen: <i>„Flächige Kies- und Schotteranschüttungen sind nicht zulässig.“</i></p> <p>Kleinere Kiesschüttungen können, z. B. zur Anlage von Traufstreifen entlang von Gebäuden und / oder Einbauten durchaus sinnvoll sein. Flächige Anschüttungen sind jedoch – wie auch vom BUND dargestellt – ökologisch nachteilig und wirken sich</p> | <p>Zustimmung zur Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5.0 zur Unzulässigkeit flächiger Kies- und Schotteranschüttungen</p> |
|--|--|--|---|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>BUND, LNV, NABU 05.03.2019</p> | <p>Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.“</p> <p>2. Zu Kapitel 6.2 des „Umweltberichts“: „Die Gemeinde Salem überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten planungsrechtlichen, landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.“ Dies nach 2, 5 und 10 Jahren.</p> <p>Anregung Um die Durchführung dieser Überprüfung zu vereinfachen bzw. zu erleichtern regen wir an, bei der Einreichung des Bauantrags vom Bauherrn z.B. in den planungsrechtlichen Festsetzungen auch die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu fordern. Aus diesem Plan soll hervorgehen, wie die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Baugrundstück voraussichtlich realisiert werden.</p> <p>Begründung Ebenso wie die Bauvorschriften für die Gebäude sind vom Bauherrn auch die Vorgaben für die Grünordnung einzuhalten, da diese in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingehen. Die Realisierung dieser Vorgaben wird von den Bauherren regelmäßig vernachlässigt bzw. ignoriert. Die Erstellung des Freiflächengestaltungsplanes soll die Bedeutung der Grünordnung bereits bei der Planung bewusst machen und die spätere Kontrolle durch die Gemeinde erleichtern.</p> | <p>negativ auf die Artenvielfalt und das Kleinklima aus.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, wonach im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, in dem die Einhaltung der Maßnahmen zur Grünordnung nachgewiesen wird.</p> | <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes, wonach im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist</p> |
|--|--|--|--|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>BUND, LNV, NABU 05.03.2019</p> | <p>3. Zu Kapitel 6.2 des „Umweltberichts“: Ferner regen wir an, Satz zwei dieses Kapitels zu erweitern, um den Zeitpunkt der Überprüfung zu präzisieren.</p> <p>Textvorschlag „Insbesondere sind nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren <u>nach Bezug</u> zu überprüfen ...“</p> <p>Begründung: Ohne eine genaue Angabe ab welchem Zeitpunkt die angegebenen zwei, fünf und zehn Jahre zu rechnen sind, ist die Aufgabenstellung für die Gemeinde unvollständig.</p> <p>4. Zu Kapitel 3.2 des Umweltberichts. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese auf Flurst. 1241 vorgesehen.</p> <p>Anregung Wir regen an, als Unterwuchs für die Streuobstwiese eine Blühfläche zu entwickeln. Für die Einsaat wäre eine standortgerechte Blühsaatmischung (von Syringa oder Rieger-Hofmann) anzuwenden.</p> <p>Begründung Auf diese Weise könnte die Gemeinde Salem einen wertvollen Beitrag zur Erhaltung der Artenvielfalt, insbesondere der Insekten leisten.</p> | <p>Es wird vorgeschlagen, den Pkt. 6.2 im Umweltbericht wie folgt zu ergänzen: <i>„Insbesondere sind nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Freiflächen zu überprüfen...“</i></p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten: bei der Flächenagentur Bad.-Württ. GmbH aus der Maßnahme `Biotopentwicklungsmaßnahmen zu einer arten- und blütenreichen Streuobstwiese mit Magerwiese und Heckenstrukturen´ auf der Gemarkung Tettwang-Langnau / Bodenseekreis (genehmigt am 04.12.2017, AZ 435.02.007). und bei der Markgräflisch Badischen Verwaltung Salem aus der Maßnahme `Schwarzer Graben´, Fl. St. Nr. .112, Gemarkung Salem.</p> | <p>Zustimmung zur Ergänzung von Pkt. 6.2 im Umweltbericht zum Zeitpunkt der Überprüfung der Maßnahmen zur Grünordnung</p> <p>Nicht erforderlich (siehe Bewertung der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis)</p> |
|--|--|---|---|

Gemeinde Salem – Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“

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

| | | | |
|--|---|-----|-----|
| BUND, LNV, NABU 05.03.2019 | 5. Zu Kapitel 3.2 des Umweltberichts Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme und Aufnahme derselben in das Ökokonto der Gemeinde Anregung Die Gemeinde verlangt in geeigneter Form vom Vorhabensträger den Nachweis, dass die Streuobstwiese dauerhaft fachgerecht betreut wird. Begründung Die angestrebte Ausgleichsfunktion der Streuobstwiese wird erst nach Jahrzehnten erreicht, allerdings nur bei entsprechend fachgerechter und regelmäßiger Pflege (Schnitt, Wühlmauskontrolle, Pflanzenschutz usw.). Da die Streuobstwiese in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen wird muss die Gemeinde ein Interesse daran haben, dass die Zielsetzung der Ausgleichsmaßnahme auch vollständig erreicht wird. | | |
| Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 08.03.2019 | Keine Anregungen und/oder Bedenken | --- | --- |