

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

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvor-schlag
Deutsche Telekom 15.12.2018	Die Telekom beabsichtigt, das NBG in Glas auszubauen. Entsprechende Vorplanungen wurden bereits gestartet.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
Eisenbahn-Bundesamt 16.02.2018	<p>Ihr Schreiben ist am 15.02.2018 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.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahn 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.</p> <p>Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“.</p> <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen der Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn 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> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungsho-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Flächen der Eisenbahn des Bundes werden nicht überplant.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

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

	<p>heit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber des Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.</p>	Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.	Nicht erforderlich
Thüga Energienetze GmbH 19.02.2018	Keine Einwendungen/Bedenken Eine Erschließung des geplanten Gebietes mit Erdgas ist möglich.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen 19.02.2018	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Unitymedia BW GmbH 23.02.2018	Keine Einwendungen/Anregungen Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	---	---
Stadt Überlingen 27.02.2018	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr und Luftsicherheit 05.03.2018	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Netze BW 05.03.2018	Gegen den Bebauungsplan erheben wir keine Einwände. Zur Versorgung des Bebauungsgebietes können wir unsere derzeit bestehenden Anlagen erweitern. Deshalb kann es im Zuge der Erschließungsarbeiten erforderlich werden, auf öffentlichem und nichtöffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu stellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

Gemeinde Frickingen 05.03.2018	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Vodafone 06.03.2018	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---
Polizeipräsidium Konstanz 06.03.2018	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p> <p>Die Bereiche Aachstraße und L 205 sind aus unfallstatistischer Sicht unauffällig.</p> <p>Bei der Hauptanbindung zur Aachstraße müssen die erforderlichen Sichtwinkel eingehalten werden. Dies scheint nach vorliegendem Plan möglich zu sein.</p> <p>Lärmschutzbelastungen durch die Eisenbahnstrecke und die L 205 wurden im Lärmschutzgutachten beachtet und mit baulichen Gegenmaßnahmen bedacht.</p> <p>Zukünftige verkehrsregelnde Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastungen können unsererseits nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die erforderlichen Sichtwinkel an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Aachstraße sind eingehalten. Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, dass die straßenbegleitenden Grünflächen (Verkehrsgrün) an der Einmündung in die Aachstraße einen Bewuchs von maximal 0,80 m Höhe aufweisen dürfen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse in den Textteil des Bebauungsplanes</p> <p>---</p> <p>---</p>
Gemeinde Bermatingen 06.03.2018	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---

	<p>grunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Ansprechpartner: Dr. Bodo Dieckmann, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de .</p> <p>Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.</p> <p><u>Ansprechpartner ist:</u></p> <p>Herr Dr. Dieckmann (Feuchtbodenarchäologie): Tel. 07735/93777-123; FAX 07735/93777-110, mailto: bodo.dieckmann@rps.bwl.de;</p>		
<p>Deutsche Bahn AG 19.03.2018</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungsname 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>Bei den Hinweisen auf Seite 12 unter Pkt. „5 Bahnlinie“ bitten wir den Hinweis zu Beleuchtungsanlagen wie folgt zu ändern:</p> <p>„Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.“</p> <p>und die beiden folgenden Text zusätzlich aufzunehmen</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Grenzbereich befindet sich ein erdverlegtes Kabel der DB Netz AG. Ein Grenzabstand von 1 m ist einzuhalten. <p>Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte vereinbaren Sie schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 325-18 einen Termin zur Kabeleinweisung mit:</p> <p>DB Kommunikationstechnik Netzadministration Lammstr. 19 76133 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com</p> <ul style="list-style-type: none">- Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- und Bahnbetriebes zu beachten sind. <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die genannten Hinweise zu Beleuchtungsanlagen, Werbe und Photovoltaikanlagen, zu einem erdverlegten Kabel und zur Einweisung vor Beginn der Baumaßnahmen in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zu Beleuchtungsanlagen, Werbe- und Photovoltaikanlagen, zu einem erdverlegten Kabel und zur Einweisung vor Beginn der Baumaßnahmen in den Textteil des Bebauungsplanes</p>
--	--	---	---

	<p>einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, FS.R-SW-L(A) Bahnhofstr. 5 76137 Karlsruhe</p> <p>Wir bitten Sie, die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen 21.03.2018</p>	<p>I. Raumordnung Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Straßenwesen Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>III. Hochwasserschutz Wir weisen daher darauf hin, dass der Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ in Salem bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen ist (Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/anLUC) und entsprechende Schritte (wie z. B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §</p>	<p align="center">---</p> <p>Es wird vorgeschlagen, einen Hinweis zum HQ_{extrem} und zum hochwasserangepassten Bebauung sowie den genannten Link www.hochwasser.bw in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p align="center">---</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zum hochwasserangepassten Bauen in den Textteil des Bebauungsplanes</p>

	<p>78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u. a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>		
<p>Landratsamt Bodenseekreis 22.03.2018</p>	<p>A Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p><u>I. Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Der vorgelegte Planteil enthält keine Erläuterungen zu den verwendeten Planzeichen.</p> <p>2. 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. 7 a 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. Ebenso ist</p>	<p>Es wurde versehentlich ein Plan ohne Legende versandt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Umweltbericht um Ausführungen zum Schutzgut `Fläche´ und zum planerischen Ziel der effizienten Nutzung erneuerbarer Energien zu ergänzen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>das Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen, nicht aufgeführt.</p> <p><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Der Stammumfang von Einzelbäumen nach 25 Jahren Entwicklungszeit kann gemäß des Bewertungsmodells der Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen wegen Nachbarrechtabständen, störender Wirkung auf bzw. Nähe zu Gebäuden, standörtlicher Rahmenbedingungen etc. innerhalb der Gartenflächen in der Regel nur mit maximal 40 cm veranschlagt werden (siehe Nummer 2.6. der ergänzenden Hinweise zum Bewertungssystem).</p> <p>Rechtsgrundlage: Zu I Nr. 1: § 2 Abs. 4 PlanzV Zu I Nr. 2: § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und f BauGB Zu II: § 1 a BauGB, § 15 Abs. 1 BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten zur Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Zu I Nr. 1: Ergänzung des Planteils um eine Legende Zu I Nr. 2: Ergänzung des Umweltberichts Zu II: Korrektur im Umweltbericht</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 Planungsrechts:</u> 1. Wir gehen davon aus, dass folgende Rechtsvorschriften zugrunde gelegt werden: - Baugesetzbuch</p>	<p>Korrektur der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	----------------------------------

	<p>- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017</p> <p>- Bei den Angaben zur Fassung der Gemeindeordnung bitten wir bei der Satzung über Örtliche Bauvorschriften um gleiche Zitierweise wie bei der Bebauungsplansatzung (Abgleich S. 18 mit S. 2).</p> <p>2. Zur Abgrenzung des derzeit im Geltungsbereich gegebenen Bebauungsplanes gleichen Namens regen wir zur Differenzierung an, dem Bebauungsplannamen z. B. die Jahreszahl 2018 anzufügen.</p> <p>Ebenso bitten wir zu prüfen, ob § 4 Abs. 2 der Satzung wie folgt formuliert werden sollte: Gleichzeitig werden die Festsetzungen aller bisherigen Bebauungspläne im Geltungsbereich dieser Teiländerung außer Kraft gesetzt.</p> <p>3. Im Textteil bitten wir um einheitliche Formulierung zur Wandhöhe. So sollte in Nummer 1.2.4 ebenfalls der Begriff Mindest-Wandhöhe verwandt werden. Die in Nummer 8.0 angegebene Fläche 2 für außenliegende, offene Treppenhäuser und freistehende Aufzugsanlagen ist im Planteil nicht mehr enthalten.</p> <p>4. Im Plan fehlt bei der unteren westlichen Nutzungsschablone die Angabe zur maximalen Gebäudehöhe mit Flachdach.</p> <p>5. 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 verwiesen.</p>	<p>Redaktionelle Korrektur bzw. Ergänzung des Textteils.</p> <p>Es wird vorgeschlagen den Bebauungsplan wie folgt zu nennen: "Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018".</p> <p>Redaktionelle Korrektur</p> <p>Redaktionelle Korrektur</p> <p>Die genannte Nutzungsschablone betrifft Baufenster, bei denen Ein-/Zweifamilienhäuser zulässig sind. Im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau gilt die zulässige Gesamthöhe von 7,50 m für Gebäude mit geneigten Dächern und Flachdach</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Benennung des Bebauungsplanes</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---	---

	<p>§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenfassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dabei ist auch auf den 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><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Im Umweltbericht wird zum Thema Artenschutz ausgeführt, dass aufgrund der Jahreszeit eingehende Untersuchungen nicht möglich waren. Es wird davon ausgegangen, dass die aufgeführten potentiellen Brut- und Nahrungshabitate im weiteren Verfahren untersucht und beurteilt, erforderlichenfalls weitere Maßnahmen formuliert werden.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Frühjahr / Frühsommer 2018 durchgeführt. Auf der Grundlage von fünf Begehungen kommt das Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>"Als Ergebnis der Geländebegehungen kann festgehalten werden, dass aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere die randlichen Gehölzstrukturen (u.a. zwei Weidengehölze im Bereich des geplanten östlichen Straßendurchstichs) eine mindestens „mittlere“ Biotopwertigkeit für Vögel aufweisen. Hier kann von einem Brutverdacht für mindestens 2 Ar-</i></p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der artenschutzrechtlichen Untersuchung</p>
--	---	--	--

		<p><i>ten (Haussperling, Buchfink) ausgegangen werden.</i></p> <p><i>Der weitaus größte Anteil des Plangebietes setzt sich gegenwärtig aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen (Intensivgrünland, Acker) zusammen, das für Vögel von vergleichsweise „geringer Bedeutung“ ist. Allenfalls für Nahrungsgäste (z.B. Amsel, Elster) besitzt das eigentliche Plangebiet eine gewisse Wertigkeit.</i></p> <p><i>Unter den konkret nachgewiesenen 18 Vogelarten (einschließlich Umgebung) fanden sich v.a. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Kleiber, und Rotkehlchen. Die häufigste Art ist der Haussperling.</i></p> <p><i>Für die, v.a. entlang des Bahndammes (Kernhabitat) lebende, „streng geschützte“ Zauneidechse (Lacerta agilis), stellt dieser eine Habitatstruktur von überdurchschnittlicher („hohe“) Bedeutung dar. Bei den Einzelfunden im gegenwärtig südlichen Randbereich der Wohnbebauung handelt es sich dagegen um migrierende Einzeltiere.</i></p> <p><i>Da davon ausgegangen wird, dass hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse, die Beseiti-</i></p>	
--	--	--	--

		<p><i>gung von Gehölzen zwischen Oktober und März erfolgt, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, nicht zu befürchten.</i></p> <p><i>In jedem Falle sollte zumindest durch die Anbringung von Nistkästen (für v.a. Vögel) sowie durch den Erhalt wertgebender Einzelbäume ein langfristiger Erhalt der ökologischen Funktion des Plangebietes mit der Umgebung für die betroffenen Artengruppen gewährleistet werden."</i></p> <p>Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.</p> <p>Neben der bereits festgesetzten Anbringung von Nistkästen im Plangebiet schlägt das Gutachten Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vor. Es wird vorgeschlagen, diese als planungsrechtliche Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <p><i>"Zum Schutz vor Vogelschlag ist ab dem ersten Obergeschoss die Verkleidung von Fassadenteilen, Fensterelementen etc. mit Spiegelglas und anderen stark spiegelnden Materialien unzulässig. Fenster, Fensterelemente und Fenster-</i></p>	<p>Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag</p>
--	--	---	---

	<p><u>III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> Der Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen.</p> <p>Mit den Änderungen des WHG durch das Inkrafttreten des Hochwasserschutzgebietes II am 5. Januar 2018 gilt nach § 78 b Abs. 1 Nummer 1 WHG für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) folgendes:</p> <p>Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Nummer 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p> <p>Im Kapitel 2.2 Boden des Umweltberichtes werden Maßnahmen und Festsetzungen formuliert, die zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden beitragen sollen. Dies gilt auch für den fachgerechten und schonenden Umgang mit Bodenmaterial allgemein und für humosen Oberboden im Besonderen.</p>	<p><i>türen dürfen eine zusammenhängende Glasfläche von maximal 1,5 m² nicht überschreiten. Größere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc. Alternativ ist die Verwendung von „Vogelschutzglas“ (mit UV-reflektierenden Strukturen) zulässig.“</i></p> <p>Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen liegen i., M. mindestens 0,50 - 0,75 m über den jetzigen Geländehöhen. In den Textteil wird ein Hinweis zum hochwasserangepassten Bauen aufgenommen (siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen).</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen)</p>
--	---	---	---

	<p>Die Erfahrung bei vielen Erschließungsmaßnahmen zeigt, dass oft nicht fachgerecht umgegangen wird. Deshalb in die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung zur Aufstellung eines Bodenmanagementkonzeptes und Überwachung der Erdarbeiten im Zusammenhang eines Bodenmanagementkonzeptes und Überwachung der Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes als wirksame Minimierungsmaßnahme vorzusehen. Dies ist im vorliegenden Fall umso wichtiger, als im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr hochwertige Böden vorkommen, wie auch die Tabelle 2 „Bodenbewertung im Bestand“ auf Seite 22 des Umweltberichtes zeigt. Bei den späteren Bauvorhaben kann die Bestellung der Baubegleitung in der Baugenehmigung gefordert werden, für die Erschließungsarbeiten gibt es keine Baugenehmigung.</p> <p><u>IV. Belange des Immissionsschutzes:</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Die in der Schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 05.01.2018 als notwendig erachteten und vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>V. Belange der Landwirtschaft:</u> Bei dem 0,73 ha umfassenden Plangebiet handelt es sich ausschließlich um ebenes Ackerland der Vorrangflur I. Ackerland ist knapp. Seit Einführung des Grünlandumwandlungsverbots im Jahr 2011 hat sich die Konkurrenz um Ackerflächen noch verstärkt. In Vorrangflur I sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit hoher Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Die mit diesem Planungsentwurf vorgesehene Nachverdichtung gegenüber früheren Planungen für dieses Gebiet trägt dem Belang einer sparsamen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Rechnung.</p> <p>Die geltenden Immissionsschutzabstände zu westlich und östlich des Wohnbaugebietes gelegenen Intensivobstanlagen sind ausreichend, um erhebliche Belästigungen im geplanten Wohngebiet, verursacht durch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in diesen Obstanla-</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, wonach für die Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises wonach für die Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen ist</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

	Bei der Planung der Zufahrten und Zugänge sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind die Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen“ einzuhalten. § 2 LBOAVO ist zu beachten.	Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis zur `Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen´ aufzunehmen.	Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur `Verwaltungsvorschrift feuerwehrflächen´ in den Textteil des Bebauungsplanes
Handwerkskammer Ulm 21.03.2018	Keine Einwendungen/Bedenken	---	---