

Öffentliche Bekanntmachung

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

- **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 74 Landesbauordnung (LBO)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“ und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Neufrach-Ort, 5. Änderung 2018“ zugestimmt und beschlossen, die 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 Planbereich des Bebauungsplans ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.

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. Soweit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan vorgetragen wurden und der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.11.2018, im Rahmen der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB diesen stattgegeben hat, wurden diese im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

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

**Montag, den 21.01.2019
bis einschließlich
Freitag, den 08.03.2019**

bei der Gemeinde Salem, Leutkircher Straße 1 (Nebengebäude, Amt für Bauwesen und Liegenschaften), 88682 Salem öffentlich ausgelegt und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden. Die Unterlagen stehen außerdem im Internet unter www.salem-baden.de/bauen&wohnen/beteiligungen zur Verfügung.

Bestandteil der ausgelegten 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

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen den Offenlageunterlagen bei:

- Umweltbericht (Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner SRL, Stand 13. November 2018)
- Artenschutzrechtliche Einschätzung (SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Stand 12.06.2018)
- Schalltechnische Untersuchung (MüllerBBM, Stand 05.01.2018)
- Verkehrsuntersuchung (ModusConsult Ulm GmbH, Stand 20.12.2017)
- 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 (Eingriffsty 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
- 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

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen beim Bauamt der Gemeinde Salem abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Salem, den 21.12.2018

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