

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

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Bürger 1 und 2	<p>Hiermit erheben wir erneut Einspruch gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Unserer Begründung möchten wir vorausschicken, dass wir bei Kauf unseres Hauses in der Achstraße im Jahr 1994 natürlich davon Kenntnis hatten, dass die dahinterliegenden Flächen zur späteren Bebauung vorgesehen waren. Die nun vorliegenden Pläne für Neufrach-Ort haben sich jedoch massiv bezüglich Bebauungsfläche und –dichte und der vorgesehenen Straßenführung geändert.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand sind nun auf ca. 17.200 qm 4 Mehrfamilienhäuser und 18 Einfamilienhäuser bzw. 36 Doppelwohneinheiten vorgesehen. Dies bedeutet am Ende der Bauphase eine Wohnfläche für über 150 Salemer Bürger, von denen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein nennenswerter Anteil Kinder sein werden.</p> <p>Deren Bedürfnissen und täglicher Sicherheit ist besonders Augenmerk zu geben.</p> <p>Begründung des Einspruchs: Zu- und Ausfahrtsstraße</p> <p>Im Bebauungsplan ist das Neubaugebiet mit nur einer Zufahrt zwischen den Hausnummern Achstr. 36 und 38 angebunden.</p> <p>Diese uns sehr schmal erscheinende Straße muss täglich den gesamten Personen-, Transport-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr in beiden Richtungen bewältigen.</p> <p>Wegen der bereits vorhandenen Bebauung/Bepflanzung und der immer stärker zunehmenden Beparkung der Achstraße (in beiden Richtun-</p>		

	<p>gen!) ist die Einfahrt der Zu-/Ausfahrtstraße von allen Seiten sehr unübersichtlich (schlecht einsehbar).</p> <p>In unmittelbarer Nähe zu dieser Ausfahrt befinden sich</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Einmündung der Aachstraße auf die Markdorfer Straße - die Ausfahrt der Parkplätze der Hausnummern 38 bis 46 und - die Ausfahrt des Gewerbebetriebs Stumpp (mit PKW und häufigem Lastwagenverkehr). <p>Zudem ist die Aachstraße ein ausgewiesener Fahrradweg, der u. a. auch stark von Touristen (Familien) genutzt wird.</p> <p>(Anmerkung: Die Aachstraße besitzt auf der Einmündungsseite keinen Gehweg!)</p> <p>Insgesamt erscheint so dort ein extrem unfallträchtiger Verkehrspunkt zu entstehen. Dies auch vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren immer mehr steigenden täglichen Verkehrsaufkommens in der Aachstraße selber.</p> <p>Speziell Kinder müssen hier vielbefahrene Straßen ohne schützende Verkehrsregelung auf ihrem Weg z. B. zur Grundschule überqueren.</p> <p>Fazit: Wir möchten daher die Gemeinde sowie den Gemeinderat bitten, den vorliegenden Bebauungsplan bezüglich einer alternativen Ein- Ausfahrt-Straßenführung zu überprüfen. Dabei bietet sich in unseren Augen der Ausbau der bereits vorhandenen Straße hinter dem Bebauungsgebiet auf Höhe des Hotels „Apfelblüte“ an. Diese Straße wird bereits als Zufahrt zu den Parkplätzen des Hotels genutzt. Dass sich diese Straße außerhalb der Gemeindegrenzen befindet stellt ein Problem dar, das sich unserem Wissen nach in anderen Gemeinden durch Gespräche mit der Verkehrsbehörde klären ließ.</p>	<p>Sowohl das Polizeipräsidium Konstanz wie auch das Landratsamt Friedrichshafen haben gegen die vorliegende Planung aus verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken. In der Stellungnahme des Polizeipräsidiums heißt es:</p> <p><i>"Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die Bereiche Aachstraße und L 205 sind aus unfallstatistischer Sicht unauffällig."</i></p> <p>Hierzu wurden bereits Gespräche geführt. Eine Zufahrt zum Baugebiet von der Landesstraße kann seitens der Verkehrsbehörde nicht genehmigt werden.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	--	---

<p>Bürger 3 und 4</p>	<p>Auch der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus verschiedenen Gründen unwirksam. Offensichtlich hat die Gemeinde die eindeutigen Hinweise des VGH in der Entscheidung nicht umgesetzt.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich nach der vorliegenden Entscheidung des VGH vom 29.12.2016 eindeutig im Außenbereich und nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es handelt sich bei dem Plangebiet auch nicht um eine innerörtliche Baulücke. Es fehlt bereits an einer Rechtsgrundlage für das Plangebiet. Auch die Gemeinde geht nicht von einer Rechtsgrundlage aus. Ein Bebauungsplan kann weder nach dem Bebauungsplan Neufrach-Ort aus dem Jahre 1961 noch nach § 35 BauGB aufgestellt werden. Die Grundstücke südlich des Bebauungsplanes Aachstraße-Breitestraße von 1983 befinden sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort wurde durch den Bebauungsplan Aachstraße-Breitestraße von 1983 so geändert, dass er nicht mehr umzusetzen ist. Das Planungskonzept lässt sich nicht mehr verwirklichen, weil eine Erschließung des Plangebietes nicht mehr gewährleistet ist. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort ist daher wegen nachträglicher Funktionslosigkeit außer Kraft getreten und damit obsolet. Die Außenbereichsflächen liegen daher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort kann daher der Planung nicht zugrunde gelegt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan Aachstraße-Breitestraße trifft für den Planbereich keine Festsetzung. Bereits aus diesem Grund scheitert das Planvorhaben im Außenbereich.</p> <p>Im Übrigen würde ein solches Planungsgebiet im Widerspruch zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse stehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BBauGB).</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wird aktuell im „regulären“ Verfahren durchgeführt.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gemeint ist. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan aufgrund der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
------------------------------	---	---	--

	<p>Das gesamte neue Wohngebiet ist aufgrund der ganz erheblichen Lärmimmissionen zum Wohnen nicht geeignet. Der von der Rechtsprechung gesetzte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung ist weit überschritten. Die erhebliche Überschreitung der Schwellenwerte ist über die gesamte Fläche des Baugebietes gegeben.</p> <p>Hinzu kommt, dass zur weiteren Mehrung der Wohneinheiten die Mehrfamilienhäuser mit 3 Etagen, unter Verletzung des Fernstraßengesetzes die Baugrenze von 20 m zur Landstraße/Ortsstraße nicht einhält und ein Grund für eine Ausnahmeregelung, die die Bewohner weiteren nicht unerheblichen Lärm aussetzt, nicht ersichtlich ist. Dadurch sind diese Wohnungen einem ganz erheblichen Lärm am Tag und in der Nacht ausgesetzt. Nachdem zwei erhebliche Lärmquellen vorhanden sind, könnend die Häuser und die Räume nicht so angeordnet werden, dass der Lärm eingeschränkt wird. Ein Aufenthalt im Freien ist aufgrund des Lärms nicht möglich. Hier sollen Familien mit Kindern wohnen!! Man versucht erst gar nicht den Lärm zu mindern, im Gegenteil, man vermehrt zu Gunsten des Bauunternehmers den Lärm ohne Schutzvorrichtung auf allen Etagen und rückt noch näher unter Verletzung des gesetzlich festgelegten Grenzabstandes an die Markdorfer Straße ran!! Dem schützenswerten Rechtsgut Gesundheit der Bürger steht das Gewinnstreben des Bauunternehmers entgegen.</p>	<p>Für das Verfahren wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung einschließlich Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse wurden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Seitens der zuständigen Fachbehörde (Landratsamt Konstanz) heißt es in der Stellungnahme: <i>"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."</i></p> <p>Das Straßenbauamt des Landkreises hat für die Baufenster, welche innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen, einer Verringerung des Anbauabstandes mit E-Mail vom 05.03.2014 zugestimmt. Das Regierungspräsidium hat einer Verringerung des Anbauabstandes außerhalb der Ortsdurchfahrt ebenfalls zugestimmt. Es wird ein Abstand von 15 m eingehalten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Beibehaltung der Planung mit einem Abstand von 15 m zur Markdorfer Straße</p>
--	--	--	---

	<p>Dabei beachten die Gemeinde und Gemeindevertreter nicht, dass sie nach den Grundsätzen der vorsätzlichen Amtshaftung für die Gesundheitsgefahr haften. Der BGH geht von einer vorsätzlichen Amtshaftung der Gemeinde aus, wenn diese bei der Planaufstellung die gesunden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsverhältnisse nicht berücksichtigt. Auch der Gutachter des neuen Lärmgutachtens stellt fest, dass die Orientierungswerte vor allem nachts einzuhalten sind.</p> <p>Das Gefahrenpotential ist der Gemeinde bekannt. Sie stellt jedoch die Vermögensinteressen des Bauunternehmers über die Gesundheit der neuen sowie der angrenzenden Bewohner und übernimmt dabei die volle Haftung.</p> <p>Es ist verfehlt, einen unbebauten Freiraum, der von 2 erheblichen Lärmquellen umgeben ist, bis über den äußersten Rand (unter Verletzung des Abstandes zur Landstraße) mit Wohnraum zu bebauen. Dabei kann der Gemeinde ein nicht unerheblicher Schaden entstehen. Der Bauunternehmer wirbt mit kinderfreundlichen Wohnungen. Junge Familien nehmen erhebliche Kredite auf, um sich das neue Eigenheim zu erlauben und stellen nach dem Einzug fest, dass sie mitten in einem Gewerbegebiet wohnen. Die Häuser haben nach kurzer Zeit einen ganz erheblichen Wertverlust. Diese Forderungen sowie die Folgekosten für den Abschluss des Kauf- und Kreditvertrages können die neuen Eigentümer im Wege der Amtshaftung gegenüber der Gemeinde geltend machen. Wir reden dabei über 7stellige Beträge. Sie konnten sich darauf verlassen, dass die Nutzung der Grundstücke als ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet gesichert ist. Der Bebauungsplan und die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet bietet grundsätzlich eine Verlässlichkeit für die finanzielle Disposition der neuen Bewohner. Nach der Rechtsprechung des BGH schützt die Amtspflicht auch gegen Vermögensverluste, die die Erwerber dadurch erleiden, dass sie im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße gemeindliche Planungsentscheidung Wohneigentum erwerben.</p> <p>Es ist völlig unverständlich, dass die Gemeinde zugunsten des Bauun-</p>	<p>Die Gemeinde hat durch die Erstellung der bereits mehrfach genannten Fachgutachten und den damit verbundenen Festsetzungen im Bebauungsplan der Berücksichtigung gesunder Wohn-, Schlaf- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.</p> <p>Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO gesichert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

	<p>ternehmers dieses hohe Haftungsrisiko übernimmt. Die Haftung der Gemeinde nach den Grundsätzen der Amtshaftung kann in den Bauleitlinien nicht wirksam ausgeschlossen werden. Ebenso die Haftung für passiven und aktiven Lärmschutz.</p> <p>Hinzu kommt, dass die massiven Gebäude direkt an der Markdorfer Straße am Ortseingang (Visitenkarte) sich in die vorhandene Bebauung nicht einfügen. Wie sieht denn der schöne Ortseingang von Neufrach mit diesen Komplexen der 3 bzw. 4 massiven Mehrfamilienhäuser jetzt ohne Gitterfassade, aber mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss gegenüber der im Landhausstil errichteten Apfelblüte und der aufgelockerten Bebauung auf der anderen Seite der Markdorfer Straße aus?</p> <p>Normalerweise werden so Sozialwohnungen gebaut. Wie gliedert sich die massive Bebauung mit Dachausbau direkt an der Markdorfer Straße Ecke Feldweg in die Umgebung ein? Diese Bebauung steht im Kontrast zu der bisherigen, lockeren Bebauung.</p> <p>Die Handschrift der jetzigen Planung trägt ebenfalls die des Bauträgers, der von der weiteren Gewinnmaximierung ausgeht und von der Gemeinde noch unterstützt wird. Auch der Planer, der bisher für den Bauträger zu seinen Lasten tätig war, hat sich nicht geändert. Damit dürfte eine Interessenkollision gegeben sein. Man verfolgt weiterhin die bisherigen Ziele und erhöht nach der Entscheidung des Gerichts noch die Wohneinheiten und die Wohnfläche!!</p> <p>Die Unterzeichnerin macht darauf aufmerksam, dass es Pflicht der Gemeinde ist, die bisherigen Eigentümer der Bestandsbebauung und die neuen Eigentümer vor übermäßigem Lärm zu schützen.</p> <p>Das neue Baugebiet kann aufgrund der hohen Lärmwerte nicht unter „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Falls die Gemeinde jedoch den vorliegenden Bebauungsplan beschließen sollte, macht sie sich gegenüber den neuen Eigentümern und den Eigentümern der angrenzenden Bestandsbebauung schadensersatzpflichtig. Der Wertver-</p>	<p>Es handelt sich um die städtebauliche Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Markdorfer Straße. Die Planung sieht für diesen Bereich eine maximale Gesamthöhe von 11,50 m vor (bei Flachdächern 10,50 m). Diese Werte entsprechen dem Bestand, der ebenfalls aus Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen besteht. Die überbauten Grundflächen sind ebenfalls vergleichbar.</p> <p>Am Ortseingang (südöstliche Ecke des Plangebietes) ist eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume festgesetzt. Weitere Baumpflanzungen sind entlang der Straße angeordnet.</p> <p>Der Lärm an der Bestandsbebauung reduziert sich durch das Vorhaben nachweislich. Die neuen Eigentümer des Plangebiets werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt - siehe hierzu "<i>Schalltechnische Untersu-</i></p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung der Planung</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung</p>
--	--	---	--

	<p>lust der Immobilie kann dann gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Man sollte überlegen, dass die Geschädigten sich in einer Initiative gegen den Bauunternehmer und die Gemeinde zusammenschließen.</p> <p>II. Das Baugebiet wurde mit Vorlage des „neuen Plans“ nicht verbessert. Es weist folgende Verschlechterungen aus, die allerdings von Herrn Hornstein in der Gemeinderatssitzung vom 05.02.2018 nicht dargelegt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufgrund der Ausbaumöglichkeiten und der nicht festgelegten Baulinien wurde die Doppelhaushälfte bisher mit 2 WE ausgewiesen. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, wurde nunmehr festgelegt, dass eine Doppelhaushälfte nur noch mit einer Wohneinheit zählt. Diese Änderung ist aufgrund der völlig unbestimmten Ausbaumöglichkeiten und Größe der Grundfläche völlig unbegründet. Eine Doppelhaushälfte kann im Untergeschoss um eine Einliegerwohnung und im Dachgeschoss um eine weitere Wohnung erweitert werden.- Die Mehrfamilienhäuser erhalten ein 3. Staffelgeschoss und damit weitere Wohnquadratmeter!! Der entsprechende Parameter wurde aber auf 8 Wohneinheiten reduziert, obwohl diese neue Ausbaumöglichkeit eröffnet wurde!!	<p><i>chung des Straßen-und Schienenverkehrs Gemeinde Salem, Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ Müller-BBM GmbH, Planegg bei München, 5. Januar 2018, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.</i></p> <p>Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. In den Nutzungsschablonen und unter Pkt.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eindeutig festgesetzt:</p> <p><i>"2 Wohneinheiten je Gebäude 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte."</i></p> <p>Der Ausbau des Untergeschosses oder des Dachgeschosses um weitere Wohnungen ist aufgrund der Festsetzung nicht möglich.</p> <p>Bei 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss / Staffelgeschoss werden 8 Wohneinheiten je Gebäude als realistisch erachtet. Gegenüber der Planung aus dem Jahr 2016 haben sich die Nutzungsziffern nicht geändert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Die südlichen 4 Wohnhäuser haben keine Nutzungsschablone und jetzt 2 Vollgeschosse. - Die südlichen Wohnhäuser am Feldweg haben keine Baugrenze. Eines der Häuser hat keine Nutzungsschablone, keine Ausweisung der Geschosszahl und kann als Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss ausgebaut werden. - Auch 2 Mehrfamilienhäuser an der Markdorfer Straße haben keine Nutzungsschablone und können daher mit mehr Wohneinheiten und zu mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser ausgebaut werden. - Die zweite Reihe der 2 Familienhäuser hat keine Schablone. - Die 3 Mehrfamilienhäuser an der Markdorfer Straße erhalten keine Gitterfassade (nur diese Änderung hat Herr Hornstein in der Sitzung vom 05.02.2018 dargelegt). - Die Änderung der Staffelgeschosse in Vollgeschosse, das 5. Mehrfamilienhaus im Süden des Baugebietes und die flexiblen Baugrenzen lassen insgesamt mehr als 150 Wohneinheiten zu. 	<p>Nutzungsschablonen werden nicht für jedes Baufenster, sondern quartiersbezogen ausgewiesen. Diese Quartiere sind entweder durch Straßen oder durch die sog. `Knödelinie` voneinander getrennt.</p> <p>Der Rechtsplan weist für alle geplanten Gebäude sowohl eine Nutzungsschablone als auch Baugrenzen/-fenster aus.</p> <p>Für alle Bauflächen sind Nutzungsschablonen ausgewiesen (siehe oben).</p> <p>Auf die Verbindung der Baukörper entlang der Markdorfer Straße mit sog. Laubengängen wurde in der vorliegenden Planung zugunsten einer gegliederten Bebauung verzichtet.</p> <p>Es sind weiterhin 2 Vollgeschosse vorgesehen. Es gibt kein 5. Mehrfamilienhaus. Außerdem gibt es festgelegte Baugrenzen. Zulässig sind ausweislich der Nutzungsschablonen zwei Vollgeschosse (Grundflächenzahl = 0,80). Das zulässige Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss. Die Baufenster</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	--	--

	<p>- Die Stichstraße erhält keinen Gehweg.</p> <p>Diese Änderungen bestehen hauptsächlich in der wesentlichen Erhöhung von Wohneinheiten sowie der Wohnfläche und in den unbegründeten Abänderungen bzw. Herabsetzungen der Parameter, um dieses Baugebiet in diesem Umfange durchzusetzen. Diese Herabsetzung ist eindeutig zielgerichtet und ergebnisorientiert.</p>	<p>sind nicht `flexibel`, sondern eindeutig festgesetzt und orientiert sich an der gewünschten städtebaulichen Form.</p> <p>Die Verkehrsflächen sind mit der Zweckbestimmung `Anliegerstraße` ausgewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es hierzu: <i>"Die Gestaltung der Verkehrsflächen im Quartier soll mit Baumpflanzungen und Aufpflasterungen so erfolgen, dass ein verkehrsberuhigter, vielfältig nutzbarer Bereich entsteht."</i></p> <p>Sowohl im östlichen als auch im westlichen Bereich des Baugebiets sind Gehwege ausgewiesen. Aufgrund des angestrebten Charakters der Straßen als Misch- und Aufenthaltsflächen sowie des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ohne Durchgangsverkehr ist die Anlage weiterer Gehwege nicht erforderlich.</p> <p>Die vermutete Erhöhung der Wohneinheiten ist nicht nachvollziehbar, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist für den Bereich der Ein- bis Zweifamilienhäuser eindeutig festgesetzt.</p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung der Planung ohne Gehweg entlang der Erschließungsstraße</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	--	--

	<p>Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der nicht festgelegten verbindlichen Baulinien der Häuser der Bauträger auch mehr als 36 Doppelhaushälften erstellen kann und in den Grundrissen und damit in der Höhe der Wohnquadratmeter flexibel ist. Die Gebäude können innerhalb der großzügig festgelegten Baugrenzen frei platziert werden. Ein Ausbau des Wohngebietes auf mehr als 150 Wohneinheiten ist möglich. Aufgrund der Baugrenzen ist nicht davon auszugehen, dass die Häuser so gestellt werden, dass ein ungestörtes Schlafen, Wohnen und Arbeiten möglich ist.</p> <p>Zur Verdeutlichung des Gemeinderates wird der bisherige Vortrag der Gemeinde zu den einzelnen Parameter wie folgt dargelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gutachten Ing.-Büro Langenbach vom 08.10.2013 und August 2015 60 Wohneinheiten, keine Berechnung des Lärms der Stichstraße, 2 PKW pro Wohneinheit und 4 Fahrten, 50 Fahrten auf der Stichstraße/h, 5 % LKW-Anteil. 2. Gutachten Ing.-Büro Langenbach, ergänzendes Gutachten vom 29.07.2016, vorgelegt dem Gericht 102 WE bei nur 3 Mehrfamilienhäusern anstatt 4 112 WE, Einwohner 643, die die Zufahrtsstraße täglich nutzen und 710 Kfz-Fahrten täglich. Man geht pro Wohneinheit von 2 PKWs aus, 5 % LKW-Anteil. 3. Gutachten Modus Consult Ulm vom 20.12.2017 68 Wohneinheiten mit 2,5 bzw. 2,1 Einwohner = 160 Einwohner, die die Zufahrtsstraße täglich nutzen, 1 PKW/WE und 3,6 Fahrten pro Tag = 176 KFZ-Fahrten täglich!!, 2 % LKW-Anteil 	<p>Die Baugrenzen sind nicht `großzügig`, sondern auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs festgesetzt. Sie lassen nur sehr geringe Abweichungen vom Entwurf zu. Maßgeblich für den Grad der Bebauung ist darüber hinaus die Grundflächenzahl (GRZ), die mit 0,30 unterhalb der zulässigen Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO liegt.</p> <p>Für das aktuelle Bebauungsplanverfahren „Neufrach-Ort, 5. Änderung (2018)“ ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros MüllerBBM einschl. der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Modus Consult maßgeblich.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---	---

	<p>- Ein Wohnbedarf am Ort bestritten. Der Ort weist zur Zeit mehrere, neue Baugebiete aus. Ganz Salem ist eine Baustelle!! Weitere Baugebiete in Salem können ausgewiesen werden. Die vorliegenden Grundstücke der Bebauungsplanung stehen auch nicht im Eigentum der Gemeinde.</p> <p>Es gibt also keinen Grund, diese mit Schiene und Straße stark vorbelasteten Grundstücke zu bebauen.</p> <p>- Der tatsächliche Lärm auf der einzigen Zufahrtsstraße wurde nur aufgrund der Änderung der Parameter fehlerhaft ermittelt. Der Lärm, der durch die einzige Zufahrtsstraße verursacht wird, liegt am Tag und in der Nacht über den Grenzwerten der DIN 18005 sowie über den Immissionsgrenzwerten des § 16 BImSchG für ein allgemeines Wohngebiet. Es wurden ganz wesentliche Lärmquellen überhaupt nicht berücksichtigt. Das neue Schallgutachten kommt daher zu fehlerhaften Ergebnissen. Eine Festsetzung dieses Baugebietes führt zur Gesundheitsgefahr aller Bewohner und verstößt damit gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BBauGB.</p> <p>- Auch das nunmehr vorgelegte Schallgutachten geht unter unbegründeter Abänderung der bisherigen Parameter bezüglich der Größe sowie der Wohneinheiten von falschen Voraussetzungen aus und berücksichtigt nicht die Ausbaumöglichkeit bzw. Erweiterung einer Wohneinheit und den gesamten zu erwartenden Verkehr auf der einzigen Zufahrtsstraße. Durch die nicht festgelegten Baulinien der geplanten Bebauung und Wegfall der Baugrenzen und Schablonen ist die Bestandsbebauung einem weiteren Lärm durch Erhöhung der Wohneinheiten ausgesetzt.</p>	<p>Die Gemeinde Salem realisiert aktuell zwei weitere Baugebiete (Neue Mitte u. Stefansfeld Nord-Ost). Die Umsetzung des Wohnquartiers in der Neuen Mitte erfolgt durch Investoren. Für die 62 verfügbaren Bauplätze in Stefansfeld lagen ca. 220 Bewerbungen vor. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein erheblicher Wohnbedarf in der Gemeinde Salem besteht.</p> <p>Der durch die Stichstraße verursachte Lärm wird durch den bestehenden Lärm überlagert. Bestehende Immissionen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Verweis auf die aktuelle Schalltechnische Untersuchung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---	--

	<p>- Insofern hat sich an der Qualität des Gutachtens nichts geändert. Es mangelt bereits an der nicht verbindlich festgelegten Grundlage für eine Lärmberechnung. Man kann auch nicht mit 2,2 bzw. 2,6 Fahrten pro Wohneinheit rechnen, abgesehen davon, dass diese Größe völlig unrealistisch ist und die tatsächliche Anzahl der Fahrten pro Wohneinheit und pro Tag nicht berücksichtigt. Auch der angenommene LKW-Anteil ist viel zu gering, zumal der gesamte Zulieferverkehr mit laufendem Motor über die Stichstraße und den Quartierplatz erfolgt. Weiterhin wurde nicht berücksichtigt, dass der Müll der gesamten Wohneinheiten auf den Quartierplatz zu bringen ist und dort unter erheblichem Lärm mehrmals wöchentlich entsorgt wird. Die konkrete Lärmbeeinträchtigung für unsere Wohnung wurde nicht ermittelt!! Es wurden lediglich Mittelungspegel für die Bestandsbebauung und pro Haus festgelegt, um nicht die Überschreitungen der Grenzwerte im 3. OG darzulegen. Weiterhin wurden ganz wesentliche Lärmquellen auf der Zufahrtsstraße bei der Lärmberechnung bewusst nicht berücksichtigt. Es ist daher eine Fehlinformation des Stadtplaners, wenn er von einer Lärmerhöhung von lediglich 1 – 2 dB(A) durch die einzige Zufahrtsstraße unter Berücksichtigung von lediglich 68 Wohneinheiten ausgeht und eine Verbesserung in der Lärmsituation durch die Ringstraße nicht sieht.</p> <p>Bei der Anzahl der Wohneinheiten ist auf den endgültigen, nach dem Bebauungsplan möglichen Ausbauzustand auszugehen. Diese Rechengröße hat sich durch Änderung des Bebauungsplans noch erhöht und liegt weit über 68 Wohneinheiten. Eine Fehlinformation ist auch, dass durch das neue Baugebiet der Lärm der Bahn abgebaut wird. Ein Abbau des Lärms ist aufgrund der erheblichen Lärmfenster nicht gegeben und aufgrund der Lage unserer Wohnung im 2. Und 3. OG auch unmöglich. Die Umsetzung dieser Planung wäre ein enteignungsgleicher Eingriff in unser Eigentum. Wir werden mit Sicherheit unsere Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend machen. Wir bestehen auf passiven und aktiven Lärmschutz. Wir behalten uns weiterhin die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen der erheblichen Wertminderung unserer Wohnung gegen die Gemeinde vor.</p>	<p>In der Verkehrsuntersuchung werden 3,6 Wege/Einwohner angenommen.</p> <p>Die Auswirkungen hinsichtlich Immissionen durch die geplante Bebauung in Bezug auf den Bestand wurden in der schalltechnischen Untersuchung umfassend dargestellt.</p> <p>Siehe hierzu die obigen Ausführungen zur Anzahl der Wohneinheiten und zur aktuellen schalltechnischen Untersuchung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	--

	<p>Ein Haftungsausschluss der Gemeinde in den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan (Ziffer 9) ist rechtsmissbräuchlich und unwirksam, zumal die Gemeinde den Bauträger in der Verschleierung des tatsächlichen Lärmzuwachses unterstützt. Das Lärmgutachten berücksichtigt nicht alle wesentlichen Lärmquellen der neuen Zufahrtsstraße und den Zulieferverkehr in dem erforderlichen Umfang.</p> <p>- Die Wohneinheiten sind nach dem möglichen Ausbau der Häuser und nach der Wohnfläche zu bewerten und verbindlich festzulegen.</p> <p>- Aufgrund der Überbauung sind die einzelnen Wohnhäuser nicht mit Rettungsfahrzeugen erreichbar.</p> <p>- Weiterhin wurden bei der Planung die Erschütterung unserer Häuser und die Abgase der sehr dichten Stichstraße (keine 5 m), ohne Gehweg an die Grundstücksgrenze unseres Grundstücks gebauten Zufahrtsstraße, nicht berücksichtigt und auch nicht untersucht. Auch hier besteht Gesundheitsgefahr. Die Anforderung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BBauG sind nicht erfüllt. Hinzu kommt, dass die Erschütterungen zu Rissbildung an unseren Häusern führen.</p>	<p>Gemeint ist wohl Pkt. 9 der Hinweise. Darin heißt es: <i>"Die im Bebauungsplanentwurf für die Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der bestehenden L 205. Das Baugebiet ist durch die L 205 vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung kann sich deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen."</i> Dies bedeutet nicht einen `Haftungsausschluss der Gemeinde`.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Es sind alle Gebäude im Plangebiet mit Rettungsfahrzeugen anfahrbar. Seitens des Landratsamtes Bodenseekreis gab es hierzu keine Bedenken.</p> <p>Gemeint sind wohl mögliche Schäden im Zuge der Erschließungsarbeiten bzw. Baumaßnahmen. Für die ordnungsgemäße Ausführung und die Vermeidung von Schäden an Bestandsgebäude ist die ausführende Baufirma verantwortlich.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

	<p>- Gerügt wird weiterhin, dass die geplante Zufahrtsstraße nicht den Vorgaben der RAST entspricht. Der vorgesehene Ausbau der einzigen Stichstraße (Wohnweg) ohne Gehweg mit der Breite von 5 m lässt einen Begegnungsverkehr LKW/PKW nicht zu und kann ein Wohngebiet in dieser Größe mit den 4 Mehrfamilienhäusern nicht erschließen.</p> <p>- Der Bebauungsplan sieht keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen vor.</p> <p>- Die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser von 11,50 m zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und die Tatsache, dass nunmehr 3 Geschosse geplant werden, berücksichtigt nicht den Bestand der Häuser Aachstr. 38 – 46 und den erforderlichen Grenzabstand der Bestandsbebauung zu dem geplanten Mehrfamilienhaus.</p> <p>- Die geplanten Mehrfamilienhäuser an der Markdorfer Straße berücksichtigen nicht den gesetzlich festgelegten Abstand zur Landstraße. Gründe für eine Ausnahmeregelung liegen nicht vor und stehen auch im Widerspruch zu den gesunden Wohnverhältnissen.</p> <p>- Wir wenden uns auch gegen den Bau einer Energiezentrale direkt vor unserem Wohnhaus Aachstr. 46. In dieser Energiezentrale wird die gesamte Sonnenenergie der Dächer des Baugebiets gebündelt und verteilt. Wir werden daher in unserem Haus ständig der starken Magnetwirkung ausgesetzt. Studien belegen, dass es im Bereich dieser</p>	<p>Nach der RAST 06 ist bei einer Fahrbahnbreite von mind. 5 m, wie sie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw / Pkw und bei langsamer Geschwindigkeit auch zwischen Pkw / Lkw möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt zwei Stellplätze je Wohneinheit fest. Die Baugrundstücke weisen hierfür ausreichende Größen auf. Außerdem sind 18 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.</p> <p>Es ist keine mögliche Überschreitung der max. Gebäudehöhe festgesetzt. Des Weiteren sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein erforderlicher Grenzabstand ergibt sich aus den Vorgaben der Landesbauordnung Bad.-Württ. und ist in den entsprechenden Bauanträgen nachzuweisen..</p> <p>Siehe oben</p> <p>Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig und ausdrücklich erwünscht. Das Baufenster für die sog. Energiezentrale weist eine Gesamtfläche von ca. 84 m² auf.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Beibehaltung des Standortes für eine Energiezentrale im Plangebiet</p>
--	---	---	---

	<p>Zentralen zu vermehrten Leukämieerkrankungen kommt. Warum wird die Energiezentrale nicht in die Mitte des neuen Baugebiets gesetzt, das sie versorgt? Auch hier besteht Gesundheitsgefahr und die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BBauGB sind nicht erfüllt.</p> <p>- Wir rügen die Geruchsbelästigung und den Lärm durch die Sammlung des gesamten Mülls des Wohngebietes auf dem Quartiersplatz.</p> <p>- Das neue Baugebiet liegt niveaumäßig wesentlich tiefer, so dass zur Abwasserführung in die Aachstraße elektrische Pumpen eingesetzt werden müssen. Die normale Erschließung der Baugrundstücke ist daher nicht sichergestellt.</p> <p>- Durch die Umsetzung des Baugebiets werden schützenswerte Tiere, die teilweise auf den Äckern und am Bahndamm leben, vertrieben. Es handelt sich hierbei um folgende Tiere: Feuersalamander, Maulwürfe, Falken, Fledermäuse, Pfauenauge, Fuchsschwanz.</p>	<p>Im gesamten Gemeindegebiet finden sich Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen, die diese Größe deutlich überschreiten.</p> <p>Die Abstellflächen für Müllbehälter sind an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Sie weisen einem Mindestabstand von ca. 28 m zur nächstgelegenen Gebäudeecke (Südwestecke) der bestehenden Mehrfamilienhäuser auf.</p> <p>Die Erschließung über ein Pumpendrucksystem stellt eine geordnete Erschließung dar und entspricht dem Stand der Technik.</p> <p>Es wird auf die mittlerweile vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes verwiesen, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist und zusammenfassend zum Ergebnis kommt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, nicht zu befürchten ist. Vorschläge zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen (Anbringen von Nistkästen für Vögel) werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung der Standorte für Müllsammelanlagen</p> <p>Zustimmung zur Beibehaltung der vorgesehenen Entwässerung über ein Pumpendrucksystem</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes</p>
--	--	--	--

	<p>- Der Planung liegt eine fehlerhafte Berechnung der Ausgleichsfläche zugrunde. Auch das Gericht geht nach der vorliegenden Entscheidung davon aus, dass ein Bebauungsplan Neufrach-Ort mit Bebauungsplanfestsetzungen für den Bereich der Planung nicht existiert bzw. obsolet ist. Folglich kann von nicht existierenden Bebauungsplanfestsetzungen des alten Bebauungsplans bei der Festsetzung der Ausgleichsfläche ausgegangen werden und nicht nur die Differenz ermittelt werden.</p> <p>Dieses Rechenwerk zeigt, welchen Auftraggeber der Stadtplaner vertritt!!</p> <p>Eigentlich müsste die Gemeinde ein Interesse an einer korrekt errechneten Ausgleichsfläche haben, akzeptiert jedoch dieses Rechenwerk.</p> <p>- Auch der Umweltbericht wurde nur durch Zitate aus der Literatur und bereits erstellter Gutachten und nicht durch Begehung sowie Untersuchungen erstellt. Dieser Bericht kann diesem Verfahren nicht zugrunde gelegt werden. Bereits das Datum der Erstellung zeigt, dass jeder Bezug zu den tatsächlichen Verhältnissen fehlt. Dieser „Bericht“ erfüllt nicht die Voraussetzungen an einen Umweltbericht.</p> <p>- Letztlich leidet der Bebauungsplan an einem erheblichen Formmangel.</p>	<p>Seitens des Landratsamtes / Untere Naturschutzbehörde wurden zu dieser Vorgehensweise keine Bedenken geäußert.</p> <p>Im Umweltbericht mit Stand Januar 2018 heißt es unter Pkt. 2.3.2: <i>"Eingehendere Untersuchungen waren bisher jahreszeitlich bedingt nicht möglich und sollen ab dem Frühjahr 2018 durchgeführt werden."</i></p> <p>Diese Untersuchungen wurden mittlerweile (Frühjahr / Frühsommer 2018) im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebiets durchgeführt. Hierzu haben fünf Begehungen des Plangebietes stattgefunden. Die Untersuchung ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt..</p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung der naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichsbilanzierung</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

<p>Bürger 5 14.03.2018</p>	<p>Ich erhebe gegen den Bebauungsplanentwurf folgende Einwände:</p> <p>- Zunächst wird ein Wohnbedarf am Ort bestritten. Der Ort weist zur Zeit mehrere, neue Baugebiete aus. Ganz Salem ist eine Baustelle! Weitere Baugebiete in Salem können ausgewiesen werden. Die vorliegenden Grundstücke der Bebauungsplanung stehen auch nicht im Eigentum der Gemeinde:</p> <p>Es gibt also keinen Grund, diese mit der Schiene und Straße so stark vorbelasteten Grundstücke zu bebauen.</p> <p>- Das Planungsgebiet befindet sich im Außenbereich und nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es handelt sich bei dem Plangebiet auch nicht um eine innerörtliche Baulücke. Es fehlt bereits an einer Rechtsgrundlage für das Plangebiet. Auch die Gemeinde geht nicht von einer Rechtsgrundlage aus. Ein Bebauungsplan kann weder nach dem Bebauungsplan Neufrach-Ort aus dem Jahre 1961 noch nach § 35 BauGB aufgestellt werden. Die Grundstücke südlich des Bebauungsplanes Aachstraße-Breitestraße von 1983 befinden sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort wurde durch den Bebauungsplan Aachstraße-Breitestraße von 1983 so geändert, dass er nicht mehr umzusetzen ist. Das Planungskonzept lässt sich nicht mehr verwirklichen, weil eine Erschließung des Plangebietes nicht mehr gewährleistet ist. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort ist daher wegen nachträglicher Funktionslosigkeit außer Kraft getreten und damit obsolet. Die Außenbereichsflächen liegen daher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort kann daher der Planung nicht zugrunde gelegt werden. Der Bebauungsplan</p>	<p>Die Gemeinde Salem realisiert aktuell zwei weitere Baugebiete (Neue Mitte u. Stefansfeld Nord-Ost). Die Umsetzung des Wohnquartiers in der Neuen Mitte erfolgt durch Investoren. Für die 62 verfügbaren Bauplätze in Stefansfeld lagen ca. 220 Bewerbungen vor. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein erheblicher Wohnbedarf in der Gemeinde Salem besteht.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans wird aktuell im „regulären“ Verfahren durchgeführt.</p> <p>Der Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ wird der Planung nicht zu Grunde gelegt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
---------------------------------------	--	--	--

	<p>Aachstraße-Breitestraße trifft für den Planbereich keine Festsetzungen. Bereits aus diesem Grund scheidet das Planvorhaben im Außenbereich.</p> <p>Im Übrigen würde ein solches Planungsgebiet im Widerspruch zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse stehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Das gesamte neue Wohngebiet ist aufgrund der ganz erheblichen Lärmimmissionen zum Wohnen nicht geeignet. Der von der Rechtsprechung gesetzte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung ist weit überschritten.</p> <p>Aufgrund der starken Vorbelastung kann dieses Gebiet nicht als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der ermittelten Lärmwerte besteht bereits für alle Bewohner dieses Baugebietes eine erhebliche Gesundheitsgefahr.</p> <p>- Der Lärm der einzigen Zufahrtsstraße wurde nur aufgrund der Änderung der Parameter im neuen Lärmgutachten fehlerhaft ermittelt. Es wurden bei der Lärmberechnung nicht die tatsächlich möglichen Wohneinheiten berücksichtigt. Es wurde nicht der Lärm, der durch die einzige Zufahrtsstraße verursacht wird, ermittelt. Der Lärm liegt am Tag und in der Nacht über den Grenzwerten der DIN 18005 sowie über den Immissionsgrenzwerten des § 16 BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet. Dabei wurden ganz wesentliche Lärmquellen der Zufahrtsstraße überhaupt nicht berücksichtigt. Weiterhin wurde bei der Lärmberechnung nicht der gesamte Zugverkehr in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr beachtet. Das neue Schallgutachten kommt daher zu fehlerhaften Ergebnissen. Eine Festsetzung dieses Baugebiets führt zur Gesundheitsgefahr aller Bewohner und verstößt damit gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.</p> <p>- Auch das nunmehr vorgelegte Schallgutachten geht unter unbegründeter Abänderung der bisherigen Parameter bezüglich der Größe sowie der Wohneinheiten von falschen Voraussetzungen aus und berücksich-</p>	<p>Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan aufgrund der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben, Verweis auf die aktuelle Schalltechnische Untersuchung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.</p> <p>Siehe oben</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	---

	<p>tigt nicht die Ausbaumöglichkeit des Baugebiets bzw. Erweiterung einer Wohneinheit und den gesamten zu erwartenden Verkehr auf der einzigen Zufahrtsstraße. Durch die nicht festgelegten Baulinien der geplanten Bebauung und Wegfall der Baugrenzen und Schablonen ist die Bestandsbebauung einem weiteren Lärm durch weitere erhebliche Erhöhung der Wohneinheiten ausgesetzt.</p> <p>- Insofern hat sich an der Qualität des Gutachtens nichts geändert. Es mangelt bereits an der nicht verbindlich festgelegten Grundlage für eine Lärmberechnung. Die Anzahl der Wohneinheiten, nach Größe der Wohnflächen ermittelt, wurde im Bebauungsplan nicht festgelegt. Man kann auch nicht mit 2,2 bzw. 2,6 Fahrten pro Wohneinheit täglich rechnen, abgesehen davon, dass diese Größe völlig unrealistisch ist und die Anzahl der Fahrzeuge pro Wohneinheit und pro Tag nicht berücksichtigt. Auch der angenommene LKW-Anteil ist viel zu gering, zumal der gesamte Zulieferverkehr über die Stichstraße und den Quartierplatz bei laufendem Motor erfolgt. Die konkrete Lärmbelastung für unsere Wohnung wurde nicht ermittelt!! Es wurden lediglich Mittelungspegel für die Bestandsbebauung und pro Haus festgelegt, um nicht die Überschreitungen der Grenzwerte darzulegen. Weiterhin wurden ganz wesentliche Lärmquellen auf der Zufahrtsstraße bei der Lärmberechnung bewusst nicht berücksichtigt. Es ist daher eine Fehlinformation des Stadtplaners, wenn er von einer zusätzlichen Lärmbelastung von 1 – 2 dB(A) durch die einzige Zufahrtsstraße unter Berücksichtigung von lediglich 68 Wohneinheiten ausgeht und eine Verbesserung in der Lärmsituation durch die Ringstraße nicht sieht. Man will offensichtlich keine Ringstraße und berücksichtigt daher nicht alle Lärmquellen der einzigen Zufahrtsstraße.</p> <p>Bei der Anzahl der Wohneinheiten ist auf den endgültigen, nach dem Bebauungsplan möglichen Ausbaustand auszugehen. Diese Rechengröße hat sich durch Änderung des Bebauungsplans noch erhöht und liegt weit über 68 Wohneinheiten. Eine Fehlinformation ist auch, dass durch das neue Baugebiet der Lärm der Bahn abgebaut wird. Ein Abbau des Lärms ist aufgrund der erheblichen Lärmfenster nicht gege-</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben - in der Verkehrsuntersuchung werden 3,6 Wege / Einwohner angenommen.</p> <p>Die max. angenommene Anzahl der Wohneinheiten von 68 stellt bereits eine worst-case-Betrachtung dar - siehe hierzu auch die obigen Ausführungen zur Zahl der .Wohneinheiten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---	--

	<p>ben.</p> <p>Die Umsetzung dieser Planung wäre ein enteignungsgleicher Eingriff in unser Eigentum. Wir werden mit Sicherheit unsere Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend machen. Wir bestehen auf passiven und aktiven Lärmschutz. Wir behalten uns weiterhin die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen der erheblichen Wertminderung unserer Wohnung gegen die Gemeinde vor. Ein Haftungsausschluss der Gemeinde in den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan (Ziffer 9) ist rechtsmissbräuchlich und unwirksam, zumal die Gemeinde den Bauträger in der Verschleierung des tatsächlichen Lärmzuwachses unterstützt, in dem die Gesamtheit der Wohneinheiten nicht festgelegt wird.</p> <p>- Die Wohneinheiten sind nach dem möglichen Ausbau der Häuser und nach der Wohnfläche zu bewerten und verbindlich festzulegen.</p> <p>- Aufgrund der Überbauung sind die einzelnen Wohnhäuser nicht mit Rettungsfahrzeugen erreichbar.</p> <p>- Weiterhin wurden bei der Planung die Erschütterung unserer Häuser und die Abgase der sehr dichten Stichstraße (keine 5 m), ohne Gehweg nicht berücksichtigt und auch nicht untersucht. Auch hier besteht Gesundheitsgefahr. Die Anforderung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind nicht erfüllt. Es besteht die Gefahr der Rissbildung.</p> <p>- Gerügt wird weiterhin, dass die geplante Zufahrtsstraße ohne Gehweg nicht den Vorgaben der RAST entspricht. Der vorgesehene Ausbau der einzigen Stichstraße (Wohnweg) mit der Breite von 5 m ohne Gehwege lässt einen Begegnungsverkehr LKW/PKW nicht zu und kann ein Wohngebiet in dieser Größe mit den Mehrfamilienhäusern nicht erschließen. Die einzige Zufahrtsstraße hat keine Gehwege.</p>	<p>Aufgrund der durchgeführten Gutachten wurden notwendige Lärmschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es liegt kein Haftungsausschluss der Gemeinde vor (siehe auch die obigen Ausführungen zu Pkt. 9 der Hinweise).</p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten sind für den überwiegenden Teil des Plangebietes verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Anfahrbarkeit aller Gebäude mit Rettungsfahrzeugen ist gewährleistet.</p> <p>Siehe hierzu die obigen Ausführungen zu Schäden durch die Erschließungs- bzw. Bauarbeiten.</p> <p>Nach der RAST 06 ist bei einer Fahrbahnbreite von mind. 5 m, wie sie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw / Pkw und bei langsamer Geschwindigkeit auch zwischen Pkw / Lkw möglich. Sowohl im östlichen als auch im west-</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

	<p>- Der Bebauungsplan sieht keine ausreichende Anzahl von Parkplätzen vor.</p> <p>- Die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser von 11,50 m zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und die Tatsache, dass nunmehr 3 Geschosse geplant werden, berücksichtigt nicht den Bestand der Häuser Aachstr. 38 – 46 und den erforderlichen Grenzabstand der Bestandsbebauung zu dem geplanten Mehrfamilienhaus.</p> <p>- Der gesetzlich festgelegte Grenzabstand der Mehrfamilienhäuser zur Markdorfer Straße wird nicht eingehalten. Eine Voraussetzung für eine Ausnahmeregelung liegen nicht vor und stehen auch im Widerspruch zu den gesunden Wohnverhältnissen.</p> <p>- Wir wenden uns auch gegen den Bau einer Energiezentrale. In dieser Energiezentrale wird die gesamte Sonnenenergie der Dächer des Baugebiets gebündelt und verteilt. Wir werden daher in unserem Haus</p>	<p>lichen Bereich des Baugebiets sind Gehwege ausgewiesen. Aufgrund des angestrebten Charakters der Straßen als Misch- und Aufenthaltsflächen sowie des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ohne Durchgangsverkehr ist die Anlage weiterer Gehwege nicht erforderlich.</p> <p>Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, zusätzlich werden 18 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan ist keine Überschreitung der max. Gebäudehöhe möglich. Es sind zwei Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Baumassen entsprechen der Bestandsbebauung entlang der Markdorfer Straße.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Siehe oben</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	---

	<p>ständig der starken Magnetwirkung ausgesetzt. Studien belegen, dass es im Bereich dieser Zentralen zu vermehrten Leukämieerkrankungen kommt. Warum wird die Energiezentrale nicht in die Mitte des neuen Baugebiets gesetzt, das sie versorgt? Auch hier besteht Gesundheitsgefahr und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind nicht erfüllt.</p> <p>- Wir rügen die Geruchsbelästigung durch die Sammlung des gesamten Mülls des Wohngebietes auf dem Quartiersplatz.</p> <p>- Das neue Baugebiet liegt niveaumäßig wesentlich tiefer, so dass zur Abwasserführung in die Aachstraße elektrische Pumpen eingesetzt werden müssen. Die normale Erschließung der Baugrundstücke ist daher nicht sichergestellt.</p> <p>- Durch die Umsetzung des Baugebiets werden schützenswerte Tiere, die teilweise auf den Äckern und am Bahndamm leben, vertrieben. Es handelt sich hierbei um folgende Tiere: Feuersalamander, Maulwürfe, Falken, Fledermäuse, Pfauenaugen, Fuchsschwanz.</p> <p>- Der Planung liegt eine fehlerhafte Berechnung der Ausgleichsfläche zugrunde. Das Gericht geht nach der vorliegenden Entscheidung davon aus, dass ein Bebauungsplan Neufrach-Ort mit Bebauungsplanfestsetzungen für den Bereich der Planung nicht existiert. Folglich kann von nicht existierenden Bebauungsplanfestsetzungen des alten Bebauungsplans bei der Festsetzung der Ausgleichsfläche ausgegangen werden und nicht nur die Differenz ermittelt werden.</p> <p>Dieses Rechenwerk zeigt, welchen Auftraggeber der Stadtplaner vertritt!!</p> <p>Eigentlich müsste die Gemeinde ein Interesse an einer korrekt errechneten Ausgleichsfläche haben, akzeptiert jedoch dieses Rechenwerk.</p>	<p>Siehe oben</p> <p>Eine Erschließung kann auch über Pumpendruckleitung erfolgen, diese entspricht dem Stand der Technik.</p> <p>Siehe die obigen Ausführungen zum Artenschutz, bei der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung konnte diese Annahme nicht bestätigt werden.</p> <p>Aktuell ist von einem rechtskräftigen und gültigen Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ auszugehen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	---	---

	<p>- Auch der Umweltbericht wurde nur durch Zitate aus der Literatur und bereits gefertigten Gutachten und nicht durch Begehungen, Beobachtungen, Analysen und Untersuchungen erstellt. Der Bericht beschäftigt sich nicht mit der Auswirkung des Planungsgebiets auf Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Klima. Bereits das Datum der Erstellung zeigt, dass jeder Bezug zu den tatsächlichen Verhältnissen fehlt. Dieser „Bericht“ erfüllt nicht die Voraussetzungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. d. § 1 a Abs. 2 Nr. 3, § 2 Abs. 1 BauGB.</p> <p>- Letztlich passt sich die massive, hässliche Bebauung am Ortseingang nicht der vorhandenen lockeren Bebauung an und vermittelt von dem Ort für Dritte einen völlig falschen Eindruck.</p>	<p>Siehe oben, im Frühjahr / Frühsommer haben fünf Begehungen des Plangebietes stattgefunden, der Umweltbericht wurde um die Aussagen der artenschutzrechtlichen Einschätzung ergänzt, diese ist außerdem dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.</p> <p>Die „vorhandene lockere Bebauung“ besteht aus aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe sowie maximalen Grundfläche, welche in etwa der Planung entspricht.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p>Bürger 6 19.03.2018</p>	<p>Hiermit erhebe ich gegen den Bebauungsplan Neufrach Ort 5. Änderung Einspruch und begründe den Einspruch wie folgt:</p> <p>1) Im Schallgutachten des Ingenieurbüros K. Langenbach GmbH wird für die Erstellung des Schallgutachtens eine spekulative Annahme getroffen in Bezug auf die zu erstellenden Wohneinheiten. Da die Gemeinde eine sehr großzügige Bebauung genehmigt, es sind Baufenster nicht fixiert, die Anzahl der Wohneinheiten nicht explizit festgeschrieben, Dachkonstruktionen nicht festgelegt (bei Flachdächer könnten weitere Wohneinheiten erstellt werden). Somit ist es dem Bauunternehmer überlassen, was und wie er tatsächlich baut. Es baut ja nicht die Gemeinde. In so einem Fall muss meines Erachtens für die Erstellung eines Schallgutachtens vom worst case Szenario ausgegangen werden, um die tatsächliche Lärmbelastung an meinem Grundstück festzustellen. Es kann nicht sein, dass der Gutachter die zu Grunde zu legenden Wohneinheiten bestimmt, in diesem Fall den best case. Das jetzige Gutachten liegt schon bei den gesetzlichen Orientierungswerten. Es muss eine Revision des Gutachtens auf Basis des worst cases durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass die max. Wohneinheiten mit der</p>	<p>Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sind Baugrenzen festgesetzt. Es wurde eine aktuelle Verkehrszählung zur Erstellung der Verkehrsuntersuchung durchgeführt, welche Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ist. Hierbei wurde aufgrund der Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaus von einem worst-case-Szenario ausgegangen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>entsprechenden Verkehrsbelastung zu Grunde gelegt werden muss. Hinzu kommt noch, dass auf dem Quartiersplatz die Müllabfuhr etc. über einen langen Zeitraum alle Müllbehältnisse des Neubaugebietes entsorgt werden müssen. Diese Lärmquelle erhöht die Grundbelastung sicherlich um 3 bis 4 dBA. Weiterhin schreibt der Gesetzgeber vor, dass eine Dynamisierung des Verkehrsaufkommens von 1 % pro Jahr für 15 Jahre zu berücksichtigen ist. Dieser Ansatz fehlt noch gänzlich in dem Gutachten. Daher ist es erforderlich das Gutachten entsprechend zu überarbeiten, da das momentane Gutachten die tatsächlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigt.</p> <p>2) Da es nur einen Zu- und Abfahrtsweg zum neuen Baugebiet gibt, wird auch der gesamte Baustellenverkehr, mit schwerem Gerät direkt an meiner Doppelhaushälfte vorbeigeführt. Dies für mehrere Jahre. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Grund des Baustellenverkehrs es hierbei zu starken Erschütterungen kommen kann. Sollte dies der Fall sein, ist die Gemeinde behalte ich mir vor, die Gemeinde haftungsrechtlich zu belangen. Ebenso ist sicherzustellen, dass die rechtlich gültigen Abstandsmaße zu meinem Grundstück eingehalten werden. Meine Doppelhaushälfte weist zurzeit keine Schäden auf und dies ist auch photographisch dokumentiert.</p> <p>3) Weiterhin sind die Abgasemissionen ein Thema, wie auch zurzeit in der Presse sowie die vom Gesetzgeber ausgesprochenen Fahrverbote für Straßen, die eine durchschnittliche jährliche Belastung von < 40 Mikrogramm pro cbm ausweisen. Die größte Emissionsbelastung ist in einer Höhe von ca. 1 m festzustellen. Somit ist ein Aufenthalt in meinem Garten nicht mehr möglich, da in sitzender Haltung in volle Abgaskonzentration eingeatmet würde. Es ist daher zu untersuchen, welche Schadstoffbelastung am Grundstück entsteht. Dieselfahrzeuge haben</p>	<p>In Anlehnung an die Verflechtungsprognose 2030 des Bundesverkehrswegeplanes 2015 wird für die allgemeine Entwicklung bis zum Prognosejahr 2030 eine pauschale Zunahme des Verkehrsaufkommens von 5% unterstellt.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Ausführung und die Vermeidung von Schäden an Bestandsgebäude ist die ausführende Baufirma verantwortlich.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen gem. LBO Bad.-Württ sind einzuhalten und in den jeweiligen Bauanträgen nachzuweisen.</p> <p>Bei der geplanten Verkehrerschließung handelt es um eine reine Anliegerstraße, die aufgrund der kurzen Abschnitte auch nur mit geringen Geschwindigkeiten befahren werden kann.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

	<p>einen Anteil von 40 % der zugelassenen Fahrzeuge, machen aber 60 % der gesamten Emissionsbelastung aus. Da es ja nur die eine Straße für den gesamten zu- und abfließenden Verkehr gibt, ist die Emissionsbelastung für die an der Zufahrtsstraße liegenden Grundstücke nicht zumutbar. Die Gemeinde hat die Pflicht, ihre Bürger zu schützen und entsprechende Maßnahmen treffen, um die Gesundheit der Bürger sicher zu stellen.</p> <p>4) Da der Zufahrtsweg zum neuen Baugebiet keinen Gehweg ausweist, muss davon ausgegangen werden, dass wenn Personen mit Kinderwagen oder Radfahrer sich auf dem Zufahrtsweg befinden, dass die verbleibende Straßenbreite nicht mehr ausreichend ist, dass der Verkehr (zu- und abfahrend) aneinander vorbeikommt. Dies hat zur Folge, dass die Autos nur im Schrittverkehr folgen können und somit die Lärm- und Abgasbelastung sich erhöhen. Es ist also in keinerlei Hinsicht eine Verbesserung gegenüber des ursprünglichen Bebauungsplans festzustellen. Da auf Grund der Infrastruktur viele Einrichtungen und Geschäfte zu Fuß erreichbar sind, muss von einem hohen Personenverkehr ausgegangen werden. Dies stellt sicherlich ein erhöhtes Risiko für die Personen (auch viele Kinder) dar, die die Straße ohne Bürgersteig nutzen müssen. Des Weiteren ist nur ein stockender Verkehrsfluss möglich mit den vorgenannten Folgen für die Anwohner.</p> <p>Ich möchte noch anmerken, dass bei einem neu zu erstellenden Baugebiet die neuesten Erkenntnisse in Bezug auf Sicherheit sowie Umweltbelastungen berücksichtigt werden sollten. Es wird auch als kinderfreundlichen Baugebiet ausgewiesen und berücksichtigt nicht einem einen Bürgersteig, für mich nicht nachvollziehbar, wie ein Gemeinderat einer solchen Ausführung zustimmen kann.</p>	<p>Nach der RAS 06 ist bei einer Fahrbahnbreite von mind. 5 m, wie sie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, ein Begegnungsverkehr zwischen Pkw / Pkw und bei langsamer Geschwindigkeit auch zwischen Pkw / Lkw möglich. Sowohl im östlichen als auch im westlichen Bereich des Baugebiets sind Gehwege ausgewiesen. Aufgrund des angestrebten Charakters der Straßen als Misch- und Aufenthaltsflächen sowie des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ohne Durchgangsverkehr ist die Anlage weiterer Gehwege nicht erforderlich.</p> <p>Siehe oben</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

<p>Bürger 7 und 8 21.03.2018</p>	<p>Hiermit erheben wir erneut gegen den Bebauungsplan Neufrach Ort 5. Änderung Einspruch und begründen dies hiermit:</p> <p>Entsprechend der Planung sind auf ca. 17.200 qm 4 Mehrfamilienhäuser und bis zu 36 Doppelwohneinheiten vorgesehen. Man darf also von ungefähr weiteren 150 Bürgern ausgehen, die in diesem Bereich wohnen werden.</p> <p>Die Sicherheit für diesen Einfahrtsbereich sollte also sehr sorgfältig geprüft werden.</p> <p>Begründung des Einspruchs:</p> <p>Im Bebauungsplan ist für das Gebiet Neufrach Ort nur eine Zufahrt vorgesehen. Diese soll zwischen den Gebäuden Aachstraße 36 und 38 erfolgen. Diese Straße soll nun den gesamten Verkehr der neuen Siedlung bewältigen, die wiederum in eine Straße (Aachstraße) führt, die oft zugeparkt wird. Weiter führt der Radweg durch diese Straße.</p> <p>Im engen Umfeld zu dieser Ausfahrt in die Aachstraße befindet sich ebenfalls die Ausfahrt des Gewerbebetriebes Stumpp, die Ausfahrt der Wohngebäude mit den Nummern 38 bis 46 und dann die Einmündung Aachstraße in die Markdorfer Straße selbst.</p> <p>Es wird also ein unfallträchtiger Verkehrspunkt entstehen. Zumal die Verkehrsdichte in der Markdorfer Straße stark zugenommen hat. (Man hat dies zumindest an der Abzweigung Markdorfer Straße/Weildorfer Straße erkannt und einen Kreisverkehr durchgesetzt.)</p> <p>Wir möchten unsere Gemeinderäte bitten, den Bebauungsplan aufgrund der Gegebenheiten auf eine zweite Ein- und Ausfahrt zu prüfen.</p> <p>Die vorhandene Straße hinter dem Baugebiet wird ja bereits jetzt als aktuelle Umleitungsstrecke und auch als Parkplatzzufahrt des Hotels Apfelblüte ausgiebig genutzt.</p>	<p>Seitens der beteiligten zuständigen Verkehrsbehörde wurden zur Erschließung keine Einwände hervorgebracht (siehe auch die obigen Ausführungen und der Hinweis zur Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis und des Polizeipräsidiums Konstanz)..</p>	<p align="center">Nicht erforderlich</p>
---	--	--	---

	<p>Weiter wäre die Markdorfer Straße an dieser Stelle deutlich besser einsehbar wie dies jetzt bei der Aachstraße der Fall ist. Ebenfalls könnten der Autoverkehr und der Fußgängerbereich besser getrennt werden. Die Zufahrtsstraße befindet sich zwar außerhalb des Ortsschildes aber bei anderen Gemeinden war dies meines Wissens nach ein lösbares Problem.</p> <p>Starke Beschattung Häuserzeile Aachstraße Südseite</p> <p>Des Weiteren würde ich gerne einen Vorschlag von Frau Stefanie Straßer bei der Bauplanung in Stefansfeld Nord Ost aufgreifen, die dort eine starke Beschattung bemängelte. Die nördlichste Baureihe des Baugebietes Neufrach Ort beschattet das Gelände und Gebäude der Aachstraße Südseite über den Winterzeitraum ebenfalls erheblich.</p> <p>So würde ein Verschieben dieser nördlichsten Baureihe Neufrach Ort um 2 m bis 3 m Richtung Süden dieser doch recht kompakten Bebauung einen erheblichen Gewinn an Sonnenlicht für die Bebauung Aachstraße Südseite über die Winterzeit bringen.</p> <p>Ich bitte, dieser Gedanken zu prüfen.</p>	<p>Eine Zufahrt zum Baugebiet von der Landesstraße kann seitens der Verkehrsbehörde nicht genehmigt werden.</p> <p>Der Abstand der nördlichen Baugrenze zu den Grundstücken der Aachstraße beträgt 3 m. Zu den Häuserkanten beträgt der Abstand mindestens 8 m (Flst. 1566/2) bzw. 12 m. Diese Abstände überschreiten den Mindestabstand deutlich.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	---