

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Bürger 1 06.02.2019	<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 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>Die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM r (Stand Januar 2018) war, wie die zugrunde gelegte Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult, den Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beigelegt.</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Baufenster durch Baugrenzen exakt ausgewiesen und für einen Großteil der Baufenster auch die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten (2 je Wohngebäude, 1 je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Für 18 Baufenster ergeben sich damit maximal 36 Wohneinheiten. Für die vier Baufenster, in denen Geschosswohnungsbau zulässig ist, wurden in den o. a. Untersuchungen 8 Wohneinheiten je Baufenster angenommen. Angesichts der Größe der ausgewiesenen Baufenster und der</p>	

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

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

<p>Bürger 1 06.02.2019</p>		<p>ebenfalls festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist diese Annahme realistisch, zumal bei Gebäuden mit Flachdach die zulässige Gebäudehöhe um 1m geringer ist (10,50 m) als bei Gebäuden mit geneigten Dächern (11,50 m). Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise, die Nutzung des Dachgeschosses ist als Nicht-Vollgeschoss möglich und zulässig. Damit ergeben sich für das gesamte Plangebiet insgesamt maximal 68 Wohneinheiten. Um diese Zahl insgesamt zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, für die 4 Baufenster, in denen Geschosswohnungsbau zulässig ist, die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf jeweils 8 festzusetzen. Damit ist die Gesamtzahl der maximal möglichen Wohneinheiten im gesamten Plangebiet auf insgesamt 68 vorgegeben. Diese Anzahl entspricht darüber hinaus dem ausdrücklichen Planungswillen der Gemeinde Salem und den Absprachen zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger.</p>	<p>Zustimmung zur Festsetzung von maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet</p>
---------------------------------------	--	--	--

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

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

<p>Bürger 1 06.02.2019</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. Diese Erschütterungen können zu Beschädigungen an meinem Wohneigentum führen. 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>Gleichzeitig wird vorgeschlagen, die bisher zusammenhängenden Baufenster in einzelne Baufenster aufgeteilt, um die (theoretisch mögliche) Aufteilung in mehrere Gebäude zu verhindern.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird die Prognosefall 2030 dargestellt, bis zum Jahr 2030 wird eine Verkehrszunahme von 5 % angenommen (Seite 2, Pkt. 1.2 der schalltechn. Untersuchung).</p> <p>Beweissicherungen bzw. Beweissicherungsverfahren sind Sache der betroffenen Grundstückseigentümer oder des Vorhabenträgers und können auch in Abstimmung mit diesem durchgeführt werden. Für Bauschäden, die durch den Bau der Erschließungsanlagen und / oder die Hochbauten verursacht werden, ist der Vorhabenträger verantwortlich.</p> <p>Die Einhaltung der Abstandflächen gem. Landesbauordnung Bad.-Württ. wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>	<p>Zustimmung zur Aufteilung der zusammenhängenden Baufenster in einzelnen Baufenster</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</p>
---------------------------------------	---	---	--

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

<p>Bürger 1 06.02.2019</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 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</p>	<p>Gem. Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult ist mit einem durch das Plangebiet verursachte Verkehrsaufkommen von 360 Fahrten / Tag zu rechnen (180 x Quellverkehr, 180 x Zielverkehr, siehe Pkt. 1.3, Seite 3). Die Situation ist vergleichbar mit anderen Wohngebieten in Salem, in denen Hausgärten an Erschließungsstraßen ohne Durchgangsverkehr angrenzen, ohne dass dies als unzumutbar empfunden würde. Zwischen der Zufahrt in das neue Wohngebiet und den angrenzenden Grundstücken ist eine jeweils 1 m breite Grünfläche angeordnet. Hier wäre die Anlage einer 1 – 1,20 m hohen Hecke denkbar, die allerdings im Bereich der Einmündung in die Aachstraße wieder niedriger werden müsste, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>Die Zufahrt ist mit einer Bruttobreite von 5,50 m ausgewiesen. Richtig ist, dass aufgrund der günstigen Lage des Wohngebietes zum Ortskern und zu Infrastruktureinrichtungen mit einem</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</p>
---------------------------------------	---	--	--

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

<p>Bürger 1 06.02.2019</p>	<p>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 kinderfreundliches Baugebiet ausgewiesen und berücksichtigt nicht einmal einen Bürgersteig, für mich nicht nachvollziehbar, wie ein Gemeinderat einer solchen Ausführung zustimmen kann.</p>	<p>höheren Anteil an Fußgängern gerechnet werden kann. Mit der prognostizierten Verkehrsmenge von 360 Fahrten täglich ist die Straße im neuen Wohngebiet gem. RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) eindeutig als `Wohnweg` einzustufen, der eine Länge von max. 100 m und eine Verkehrsmenge von unter 150 Kfz / stündlich aufweisen darf. In dieser Straßenkategorie ist das Mischungsprinzip anzuwenden, d. h. der Verkehrsraum soll allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen, ohne dass gesonderte Geh- und / oder Radwege ausgewiesen werden.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</p>
<p>Bürger 2 10.02.2019</p>	<p>Wir erheben nochmaligen Einspruch gegen den Bebauungsplan Neufrach Ort, wie er in der 5. Änderung, die eigentlich die 7. der 8. Änderung darstellt, vorliegt.</p> <p>Vorab eine Bemerkung: Auf unser Schreiben vom 10.01.2014, in dem wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan erhoben haben, haben wir nie eine Antwort bekommen - weder wurde der Eingang bestätigt noch wurden unsere vorgebrachten Argumente widerlegt oder wenigstens Stellung dazu genommen. Dieser Vorgang an sich ist nicht bürgerfreundlich, sondern zeugt von Arroganz und Missachtung der Mitbürger.</p> <p>Die inzwischen beigebrachten Gutachten taugen nicht als Rechtfertigung für den Bebauungsplan.</p>	<p>Die Gemeinde Salem hat das Schreiben bzw. die Einwendung vom 10.01.2014 mit Schreiben vom 13.01.2014 bestätigt und darauf hingewiesen, dass die Beratung und Entscheidung im Rahmen einer öffentlichen GR-Sitzung vorgesehen ist.</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 Privater**

<p>Bürger 2 10.02.2019</p>	<p>Das Gutachten der Firma SeeConcept: Die Begehung fand nur einmal statt, nämlich im Frühjahr 2018. Die Begehung hätte mehrfach im Jahr stattfinden müssen um zu einem umfassenden Ergebnis zu kommen, das den gesetzlichen Grundlagen standhält.</p> <p>Lärmberechnung: auch diese ist nicht korrekt, da nicht alle möglichen Wohneinheiten und alle Lärmquellen zugrunde gelegt werden, zumal die Baufenster nicht verbindlich sind. Außerdem wurde der erhebliche Lärm auf dem Quartierplatz nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir fordern daher einen wirksamen Lärmschutz und erheben Schadensersatzansprüche aus einem vorsätzlichen, enteignungsgleichen Eingriff bezüglich der Wertminderung unserer Wohneinheit Aachstraße 46.</p> <p>Straßenanlage: Gravierende Planungsfehler stellen die fehlenden Wendemöglichkeiten in den Stichstraßen dar. Aus sicherheitsrelevanten Gründen ist eine einzige Wendefläche im Zentrum des Baugebiets, auf der sich auch noch die Müllcontainer befinden, völlig unsinnig. Es fehlen die Wendehämmer am Ende der Stichstraßen, vor allem um den Verkehr zu entflechten und die Unfallgefahr zu reduzieren.</p>	<p>Es fanden insgesamt 5 Begehungen und Kartierungen statt, nämlich am 22.04., 03.05., 13.05., 17.05. und 10.06.2018. Dieser Zeitraum ist ausreichend, um aussagekräftige Erkenntnisse zu den möglicherweise betroffenen Tierartengruppen und geschützten Arten zu erhalten. Der schalltechnischen Untersuchung wurden insgesamt 68 Wohneinheiten zugrunde gelegt und sowohl die Markdorfer Straße, die Bahnlinie und die neu herzustellenden Straßen im Plangebiet berücksichtigt. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baufenster sind verbindlich einzuhalten.</p> <p>Der Quartiersplatz ist Teil der neu herzustellenden Straßen und damit in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>An den Enden der Stichstraßen ist jeweils ein sog. `Wendehammer´ als Wendefläche für Pkws ausgewiesen. Die Müllfahrzeuge wenden im Bereich des Quartiersplatzes. Die ausgewiesene Wendefläche ist für</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</p>
---------------------------------------	--	---	--

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

<p>Bürger 2 10.02.2019</p>	<p>In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass auch nach der jetzigen Planung das ganze Verkehrsaufkommen der Aachstraße zugeführt wird, einer schmalen Seitenstraße, die dann in die Markdorfer Straße mündet. Hier kreuzt ein ausgewiesener, stark frequentierter Radweg. Alle Einmündungen sind schlecht einsehbar durch die Bebauung, Pflanzen und parkende Fahrzeuge. Außerdem mündet noch die Zufahrt in den Garagen- und Vorplatzbereich der Häuser Aachstraße 38 - 46 ebenfalls in diesen Straßenabschnitt. Man benötigt kein Gutachten, sondern nur gesunden Menschenverstand, um sich vorzustellen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet das Risiko für Unfälle, speziell auch für Radfahrer, in diesem engen und unübersichtlichen Bereich wesentlich erhöht. Dass keine grundsätzliche Umplanung des Straßenverlaufs vorgenommen wurde, trotz aller früher vorgebrachten Argumente, lässt wiederum nur den Schluss zu, dass die Gemeinde ohne Bedenken nicht die Interessen der Bürger vertritt, sondern sie einem erhöhten Risiko aussetzt zugunsten des Bauunternehmers.</p> <p>Zusammengefasst: Die vorliegende Planung vertritt in erster Linie die Interessen des Bauunternehmers und negiert das Interesse der angrenzenden Bewohner. Das Recht wird gebeugt, in dem die Gemeinde Salem diese Interessenlage fördert.</p>	<p>ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend. Es wird nochmals auf die prognostizierten Verkehrszahlen hingewiesen (360 Fahrten täglich, Schwerverkehrsanteil ca. 2 %), die gem. RAS 06 zu einer Klassifizierung der Straßen im Plangebiet als 'Wohnweg' führen. Bei diesem Erschließungsstraßentyp gilt das Mischungsprinzip, er ist bei einer Verkehrsstärke von unter 150 Kfz / Stunde zulässig. Diese Verkehrsmenge wird im neuen Wohngebiet nicht ansatzweise erreicht. Es wird auf die Ausführungen unter Pkt. 2. Der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen: <i>„Wesentliches Planungsziel ist es, einen Beitrag zur Bildung eines kompakten Ortskerns zu leisten und ein attraktives, familiengerechtes Wohnquartier mit unterschiedlichen Angeboten zu entwickeln.“</i> Die Umsetzung dieses Planungsziels ist im öffentlichen Interesse.</p>	
---------------------------------------	---	--	--

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

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

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<p>Zunächst nehme ich Bezug auf meine bisherigen Einwendungen, die in vollem Umfange aufrechterhalten werden, um Wiederholungen zu vermeiden. Die Stellungnahme von Herrn Stadtplaner Helmut Hornstein in der Ortsbeiratssitzung vom 13.11.2018 sind nicht geeignet, die Einwendungen zu entkräften. Teilweise wurden auf meine Einwendungen nicht Stellung genommen.</p> <p>Meine Einwendungen vom 12.03.2018 werden wie folgt ergänzt bzw. verdeutlicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Planungsgebiet befindet sich im Außenbereich und verstößt gegen § 35 BauGB. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort aus dem Jahr 1961 ist in diesem Teilbereich nichtig. • Die Gemeinde strebt die Überplanung der betroffenen Fläche zu Lasten der bestehenden Bebauung in Kenntnis der Tatsache weiterhin an, dass der Bauunternehmer aufgrund der großzügigen Baugrenzen mehr als 68 Wohneinheiten bauen kann. 	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Salem vom 13.11.2018 behandelt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlich zugänglichen Unterlagen aufgeführt (Abwägungssynopse) und in der Gemeinderatssitzung mit Abwägungsvorschlägen vorgestellt.</p> <p>Beim Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ handelt es sich aktuell um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dennoch wird das Verfahren im „regulären“ Verfahren durchgeführt. Selbst wenn der vorhandene Bebauungsplan als funktionslos erklärt werden sollte, spricht nichts gegen ein Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich.</p> <p>Um den ausdrücklichen Planungswillen der Gemeinde und des Erschließungsträgers zu verdeutlichen, wird vorgeschlagen, auf den für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücken die Anzahl der</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Siehe Seite 1 = Zustimmung zur Festsetzung von maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet</p>
---------------------------------------	--	---	--

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

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

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Der vorliegende Bebauungsplan mit den großzügigen Baugrenzen ermöglicht ein Baugebiet mit wesentlich mehr als 68 Wohneinheiten. Die eingezeichneten Baufenster sind nicht verbindlich. Die Gemeinde ist verpflichtet, die mögliche, maximale Anzahl an Wohneinheiten der Schallberechnung zu Grunde zu legen.	<p>Wohneinheiten auf auf maximal 8 je Wohngebäude zu begrenzen (siehe oben). Festgesetzt sind $18 \times 2 = 36$ für die Ein- bis Zweifamilienhäuser, in den 4 Baufenster für den Geschosswohnungsbau sollen dann jeweils maximal 8 Wohneinheiten = 32 zulässig sein.</p> <p>Gleichzeitig wird vorgeschlagen, die bisher zusammenhängenden Baufenster in einzelne Baufenster aufgeteilt, um die (theoretisch mögliche) Aufteilung in mehrere Gebäude zu verhindern.</p> <p>Vermutlich bezieht sich der Einwand auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes exemplarisch dargestellten und nicht verbindlichen Baukörper. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baufenster (blaue Linie) sind exakt einzuhalten. Es sind lediglich geringfügige Überschreitungen zulässig: Tiefe bis max. 1,50 m, Breite bis max. 5,00 m (Erker, Balkon o. ä.). In der aktualisierten Planung sind die bisher zusammenhängende Baufenster in einzelne Baufens-</p>	<p>sowie Zustimmung zur Aufteilung der zusammenhängenden Baufenster in einzelne Baufenster</p> <p>Nicht erforderlich (siehe Seiten 2 + 3)</p>
---------------------------------------	---	--	---

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

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

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Wohneinheiten sind anhand der Fläche der Baugrenzen zu ermitteln, Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Einfamilienhaus aufgrund der Größe der Wohnfläche mehrere Wohneinheiten aufweisen kann.• Die Festsetzung einer Wohneinheit hat sich an den maximal auszubauenden Quadratmetern zu orientieren.• Das Schallgutachten geht daher von einer viel zu niedrigen Anzahl von Wohneinheiten aus und kommt daher zu einer fehlerhaften Berechnung des Verkehrslärms auf der Stichstraße.	<p>ter aufgeteilt, um die (theoretisch mögliche) Aufteilung in mehrere Gebäude zu verhindern. Wesentlich andere Grundstückszuschnitte als die exemplarisch eingetragenen sind damit kaum möglich und auch nicht sinnvoll. Der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung liegen 68 Wohneinheiten zu Grunde.</p> <p>Für die 18 Bauflächen, auf denen Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig sind, ist die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Wohngebäude bzw. 1 je Doppelhaushälfte festgesetzt. Darüber hinaus sind, wie bereits ausgeführt, in der aktualisierten Planung die bisher zusammenhängenden Baufenster in Einzel-Baufenster aufgeteilt.</p> <p>Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung geht von insgesamt 68 Wohneinheiten im Plangebiet aus. Diese Zahl stellt aus Sicht</p>	<p>Nicht erforderlich – siehe Seite 1</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</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 Privater

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">Um die Bestandsbebauung vor weiterem Verkehrslärm zu schützen, müssen die Baugrenzen gemäß den unverbindlichen Baufenstern im Bebauungsplan und die maximalen Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplan festgesetzt werden. <p>Die Gemeinde weiß, dass der Bauunternehmer mehr Wohneinheiten – als im Gutachten ausgewiesen – erstellen kann. Die Gemeinde müsste uns durch Bebauungsplanfestsetzungen vor mehr Lärm schützen. Die Einwohner der Bestandsbebauung sollen jedoch über das tatsächliche Ausmaß der Bebauung zum Vorteil des Bauunternehmers getäuscht werden. Insofern behalte ich mir Schadensersatzansprüche vor.</p> <ul style="list-style-type: none">Allein die Lärmquelle des Quartierplatzes führt zu einer Lärmerhöhung von 4 dB(A) und damit zur Unzumutbarkeit der Bebauung des Plangebiets.	<p>der Gemeinde eine realistische Obergrenze dar und entspricht dem ausdrücklichen Planungswillen. (siehe oben).</p> <p>Die festgesetzten Baufenster sind durch Baugrenzen verbindlich. Innerhalb dieser Baufenster dürfen Gebäude mit der festgesetzten Grundflächenzahl errichtet werden. Diese Grundflächenzahl ist im Bereich der Ein- bis Zweifamilienhäuser mit 0,30 festgesetzt und liegt damit unterhalb der lt. Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenze von 0,40.</p> <p>Aufgrund der bereits mehrfach ausgeführten Festsetzungen (Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, Festsetzung von Einzel-Baufenstern) geht die Gemeinde Salem von einer realistischen Obergrenze von insgesamt 68 Wohneinheiten im Plangebiet aus. Den vorliegenden Untersuchungen (Verkehr + Lärmschutz) liegt diese Zahl zugrunde.</p>	<p>Nicht erforderlich</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 Privater

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die schalltechnische Untersuchung des Straßen- und Schienenverkehrs der Müller-BBM vom 05.01.2018 legt der Lärmberechnung nicht alle möglichen Wohneinheiten und wesentliche Lärmquellen bewusst nicht zugrunde. Der LKW Anteil des Versorgungsverkehrs wurde zu gering angenommen. Es wurde bei der Schallberechnung keinerlei Besucherverkehr bei den durchschnittlichen Fahrten berücksichtigt.• Soweit in dem Gutachten die Beurteilungspegel Prognose Nullfall 2030 ermittelt wird, wird nicht nach Himmelsrichtungen und Geschosshöhe der Bestandsbebauung unterschieden. Es wird für die Bestandsbebauung der Mittelungspegel nach Wohnhaus ermittelt. Damit ist bewusst eine Vergleichbarkeit nicht gegeben.• Aufgrund der erheblichen Baulücken gibt es keine Abschirmeffekte der neu zu errichtenden Häuser gegen die Bahn und die Markdorfer Straße.	<p>Zu den Grundlagen der schalltechnischen Untersuchungen siehe oben</p> <p>In dem Gutachten wurde an den Immissionsorten IO 1 bis IO 11 der Beurteilungspegel entlang der Fassade über alle Stockwerke sowohl für den Prognose-Nullfall 2030 (ohne geplantes Baugebiet) als auch den Prognose-Planfall 2030 (mit geplanter Bebauung, beide Varianten) ermittelt. Im Nachgang wurde jeweils die Differenz der Beurteilungspegel (Prognoseplanfall – Prognosenullfall) für beide Varianten ermittelt und auf Seite 21 in Abbildung 2 für die größten Differenzen dargestellt.</p> <p>Der Abschirmeffekt des nordwestlich angeordneten Mehrfamilienhauses ist durch die Festsetzung einer verbindlich einzuhaltenden Baulinie gesichert.ge</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</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 Privater**

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<p>Der angenommene Schwerverkehr über 3,5 Tonnen wurde mit 2 % zu niedrig angenommen, zumal der ganze Schwerverkehr nur bis zum Quartierplatz fahren kann und dort wenden muss.</p> <ul style="list-style-type: none">• Nicht berücksichtigt wurde auch der Lärm der von dem Baugebiet und den nahen Parkplätzen sowie der Zufahrt zur Tiefgarage nach Bezug selbst ausgeht.	<p>2 % der angenommenen 360 Fahrten ergeben (gerundet) 7 Fahrten mit Fahrzeugen über 3,5 to täglich = 49 Fahrten je Woche, wobei zu berücksichtigen ist, dass Müllabfuhr sowie Anlieferungen an den Wochenenden nicht oder nur sehr begrenzt stattfinden.</p> <p>In dem Gutachten wurde die Verkehrsbelastung auf den zu bauenden Straßen ermittelt. Diese Untersuchung ergab eine Einhaltung nach den Kriterien der 16.BImSchV. Die öffentlichen Stellplätze im Bereich der Planstraße C sind demgegenüber zu vernachlässigen. Die mittlerweile aktualisierte schalltechnische Untersuchung (Stand Mai 2020) schlägt die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt bzw. eine entsprechend dimensionierte Abschirmeinrichtung vor. Es wird vorgeschlagen, diese als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme einer planungsrechtlichen Festsetzung zur Einhausung bzw. baulichen Abschirmung der Tiefgarageneinfahrt</p>
---------------------------------------	--	--	---

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

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

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<p>Hätte man auch im Sommer und im Herbst Begehungen vorgenommen, so hätte man die weiteren von uns vorgetragenen streng geschützten Tiere festgestellt. Es gibt im Bahnbereich mehrere Falken, die dort auch ihre Nester haben. Auch diese Tiere sind streng geschützt und begrenzen ihren Lebensraum nicht nur auf den Bahndamm.</p> <p>Weiterhin habe ich im Planungsbereich Feuersalamander sehen. Bei einer ausreichenden Untersuchung hätte man diese Tiere festgestellt.</p>	<p>nen Artengruppen gut nachweisbar sind. Weitere Begehungen hätten, zumal bei der vorliegenden intensiven Flächennutzung innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen zusätzlichen und relevanten Arten ergeben.</p> <p>Ein Vorkommen des Turmfalken ist außerhalb des Plangebietes, vor allem nordwestlich angrenzend, nicht auszuschließen. Während der Erhebungen konnte die Art hier jedoch nicht nachgewiesen werden. In die potentiell relevanten Gehölzgruppen wird durch die Planung jedoch nicht eingegriffen. Die Art besitzt einen großen Aktionsradius, so dass keine Beeinträchtigungen infolge des Vorhabens befürchtet werden müssen.</p> <p>Der Feuersalamander kommt im Plangebiet und der weiteren Umgebung nicht vor, da es kein für die Art angemessener Lebensraum ist. Außerdem befindet sich das Plangebiet außerhalb des natürlichen Verbreitungsgebietes der Art in Bad.-Württ. (siehe Verbreitungskarte / LAK 2019).</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
---------------------------------------	---	--	----------------------------------

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

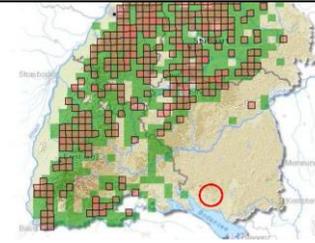
Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

Bürger 3
13.02.2019

- **Auch die Bewertung ist fehlerhaft. Die Umweltprüfung muss ordnungsgemäß vorbereitet und ausgeführt werden, um eine umfassende Entscheidung herbeizuführen.**

Es ist unwahrscheinlich, dass die Zauneidechse sich nur im Bahndamm, der 10 m vom Baugebiet oder in den angrenzenden Gärten der Achstraße aufhält. Der Lebensumkreis dieser Tiere erstreckt sich auf das gesamte Planungsgebiet. Zauneidechsen lieben offenen und lockeren Ackerboden, dichtbewachsene Bereiche und ernähren sich von Heuschrecken, Käfern, Insekten und Zikaden. Das finden sie in den angrenzenden Ackerböden. Ein normales Habitat der Zauneidechse weist eine Größe von 3 – 5 ha auf, es kann daher nicht argumentiert werden, dass sich der Lebensraum dieser Tiere nur auf den Bahndamm begrenzt.

Die Eiablage erfolgt in der Zeit von Mitte Mai bis Ende Juli/August. Ab dem 12.06.2018 fanden jedoch keine weiteren Begehungen und Untersuchungen statt. Es kann daher nicht beurteilt werden, wie sich die Tiere in diesem Bereich vermehren, an welchen Stellen genau ihre Habitate sind und welche weiteren Tiere im Planungsbereich leben.



Infolge der intensiven Flächen-
nutzung des Plangebietes
scheidet dieses als Lebensraum
der Zauneidechse aus.

Das mag in insgesamt extensiver genutzten Landschaftsräumen (z.B. außerhalb der EU) anders sein, dort kommen ggf. auch Ränder von Ackerflächen bzw.- brachen als Lebensraum in Frage. Zudem wurden die Flächen des Plangebietes Ende April / Anfang Mai 2019 zu großen Teilen umgebrochen (zuvor Intensivgrünland, das als Habitat für die Art ebenso ausscheidet).

Die Art kommt im Umfeld des Plangebietes nahezu ausschließlich im Bereich des Bahndammes (Kernhabitat) vor. Der bevorzugte Lebensraum stellt hier der Verzahnungsbereich der Gleisschotter mit deckungsreicher Vegetation, wie z.B.

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahmen Privater

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>		<p>Hochstaudenfluren, Ruderalvegetation, oder grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation dar.</p> <p>Als Mindestgröße für einen Zauneidechsen- Lebensraum wird von ungefähr einem Hektar ausgegangen (GLANDT 1979 in LAUFER, FRITZ, SOWIG, 2007).</p> <p>Der Lebensraum der Zauneidechse erstreckt sich <u>keinesfalls</u> nur auf den Abschnitt des Bahndammes innerhalb des Plangebietes, sondern es kann davon ausgegangen werden, daß die Art entlang des Bahndammes, zwischen Salem und Bermatingen, in beiden Richtungen weit verbreitet ist (vgl. S.18).</p> <p>Der Bahndamm wird von dem Vorhaben nicht tangiert.</p> <p>Heuschrecken, Käfer und Zikaden gehören alle zu den Insekten. Entsprechende Nahrungsspektren findet die Art im Bereich ihres Lebensraumes (Bahndamm</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 Privater

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Ausgleichsfläche wurde fehlerhaft ermittelt. Der alte Bebauungsplan ist bei der Berechnung der Ausgleichsfläche nicht zu berücksichtigen. <p>Auch die in Tabelle 5 des Umweltberichts vom 13.11.2018 angegebene Fläche der geplanten Bauwerke mit 5.952 m² ist fehlerhaft und berücksichtigt nicht die großzügigen Baugrenzen.</p> <p>Die Ausgleichsfläche wurde unter Abzug der Baufläche des alten Bebauungsplanes Neufrach-Ort ermittelt. Ein Abzug dieser Fläche ist nicht begründet, da der Bebauungsplan wegen fehlender Erschließung unwirksam ist.</p>	<p>Die im Umweltbericht aufgeführte Flächenberechnung beruht auf der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), die im Bebauungsplan für die Bereiche für Ein- bis Zweifamilienhäuser mit 0,30 und für Mehrfamilienhäuser mit 0,40 festgesetzt ist:</p> $\begin{array}{r} 3.847 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.539 \text{ m}^2 \\ \underline{8.098 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.429 \text{ m}^2} \\ \hline 3.968 \text{ m}^2 \end{array}$ <p>Dieser Wert darf gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung um bis zu 50 % für Garagen + Stellplätze sowie Nebenanlagen überschritten werden: $3.968 \text{ m}^2 \times 50 \% = 1.984 \text{ m}^2$. Daraus übergibt sich eine maximale überbaubare / befestigte Fläche von insgesamt 5.952 m².</p> <p>Beim Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ handelt es sich aktuell um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ausgleichspflichtig ist die im Vergleich zu diesem Bebauungsplan zusätzlich mögliche Bebauung. Die Differenz zwischen alter Planung = zulässigem Eingriff und neuer Planung beträgt + 15 %. Aus Gründen der Rechtssicher-</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 Privater**

<p>Bürger 3 13.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• artenschutzrechtliche Zugriffsverbote <p>Durch die vollständige Verdichtung des Plangebietes sind keine ausreichenden Flächen und damit Lebensstätten für die Zauneidechse und den Feuersalamander vorhanden. Schutzmaßnahmen, wie z. B. Totholzhaufen, sind nicht vorgesehen.</p> <p>Es liegt somit aufgrund der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ein dauerhaftes Hindernis nach § 1 Abs. 3 S1 BauGB für den Bebauungsplan vor.</p> <p>Aufgrund der mangelhaften Untersuchung ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gegeben. Nachdem keine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme durchgeführt wurde, ist eine verlässliche Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung des Planes nicht möglich.</p>	<p>heit soll jedoch das gesamte rechnerisch ermittelte Defizit ausgeglichen werden.</p> <p>Nach Auskunft des Artenschutz-Gutachters (SeeConcept) kommt der Feuersalamander im Naturraum `Bodenseebecken` nicht vor.</p>	
<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Zunächst nehmen wir Bezug auf die Einwendungen gemäß Schreiben nebst Vollmachtserklärung vom 12.03.2018, die in vollem Umfange aufrecht erhalten werden, um Wiederholungen zu vermeiden. Die monologartige und unsubstantiierte Stellungnahme von Herrn Stadtplaner Helmut Hornstein in der Ortsbeiratssitzung vom 13.11.2018 ist nicht geeignet, die Einwendungen zu entkräften. Teilweise wurden auf unsere Einwendungen nicht Stellung genommen.</p>	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurden nicht in einer `Ortsbeiratssitzung`, sondern in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Salem vom 13.11.2018 behandelt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlich zugänglichen Unterlagen vollständig aufgeführt (Abwägungssynopse) und in der Gemeinderatssitzung</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Unsere Einwendungen vom 12.03.2018 werden wie folgt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Bauvorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB nicht zulässig. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort aus dem Jahre 1961 ist im Planungsbereich teil-nichtig i.S.d. § 47 Abs. 5 S2 VwGO <p>1. Es mangelt bereits an einer Ermächtigungsgrundlage, ein Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen. Auch der VGH hat das Bebauungsplangebiet als Außenbereich eingestuft. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und außerhalb des Geltungsbereiches eines wirksamen, qualifizierten Bebauungsplanes. Mit Sicherheit ist das Bauvorhaben nicht nach § 35 BauGB privilegiert. Damit steht dem Bauvorhaben § 35 BauGB entgegen. Der Bebauungsplan Neufrach-Ort aus dem Jahre 1961, der bisher in Teilbereichen nicht vollzogen wurde, wurde durch die bisherigen Änderungen obsolet. Es besteht damit kein Bebauungszusammenhang. Eine Erschließung des neuen Bereiches ist damit nicht mehr gewährleistet. Es besteht nur noch ein sog. „Torso“. Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Beschluss vom 08.08.1989, 4 B B2.89) ist damit keine sinnvolle städtebauliche Ordnung i. S. d. § 1 Abs. 3 S1 BauGB mehr gegeben. Der Bebauungsplan ist unwirksam. Der vorliegende Bebauungsplan Neufrach-Ort aus dem Jahre 1961 ist damit keine Ermächtigungsgrundlage für das geplante Baugebiet im Außenbereich. Rein vorsorglich und hilfsweise wird zur vorliegenden Planung ergänzend Stellung genommen.</p>	<p>mit Abwägungsvorschlägen vorgestellt.</p> <p>Es ist richtig, dass die vorliegende Planung nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB ist. Allerdings handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet auch nicht um einen Außenbereich, sondern um einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Neufrach Ort´. Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an die Aachstraße gesichert. Die Planung entspricht in vollem Umfang dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Sie schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung in der Ortslage von Neufrach an. Mit der Anordnung von Mehrfamilienhäusern entlang der Markdorfer Straße und Ein- bis Zweifamilienhäusern im Westen und Südwesten nimmt sie vorhandene städtebauliche Strukturen auf.</p>	<p style="text-align: center;">Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</p>
---------------------------------------	--	--	--

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Gemeinde strebt die Überplanung der betroffenen Fläche zu Lasten der bestehenden Bebauung in Kenntnis der Tatsache weiterhin an, dass der Bauunternehmer aufgrund der großzügigen Baugrenzen mehr als 68 Wohneinheiten bauen kann. <p>2. Das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach ging bei der Berechnung der Schallimmissionen des alten Bebauungsplans aus dem Jahre 2016 von 50 Kfz in den Spitzenstunden und 60 Wohneinheiten aus. Nach dem alten Bebauungsplan gemäß § 9, 1 ging man von maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude aus. Bei 36 Doppelhaushälften wären bereits ohne die Mehrfamilienhäuser 72 Wohneinheiten nur für die Einfamilienhäuser anzusetzen. Das Büro Dipl.-Ing. Langenbach hat daher im Gerichtsverfahren Schallberechnungen bis zu 102 Wohneinheiten nachgeliefert. Man hätte aufgrund der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes eine Immissionsberechnung auf keinen Fall zu Lasten der Bewohner von nur 60 Wohneinheiten zugrunde legen dürfen.</p> <p>Bereits in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26./27.10.2014 hat die Gemeinderätin Schlegel darauf hingewiesen, dass nach der „Modifizierung“ des Bebauungsplans mehr Wohneinheiten errichtet werden können. Es war daher zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass die Schallberechnung aufgrund einer geringeren Anzahl von Wohneinheiten die tatsächliche Lärmbeeinträchtigung nicht festlegt. Auch Herr Skurka hat in seiner Nachricht an den Bürgermeister vom 23.10.2015 klargestellt, dass die tatsächliche Bebauung vom Plan abweicht, da die Gebäude innerhalb der Baugrenzen frei errichtet werden können. Eine Berechnung des Wohnraumes kann daher nur nach der gesamten Fläche der Baugrenzen erfolgen. Auch das ergibt sich aus der Behördenakte. Es muss der Berechnung der Wohnfläche die maximale und nicht die minimale Ausnutzung des Baugebietes zugrunde gelegt werden!! Mit der vorliegenden Berechnung der Wohneinheiten werden die</p>	<p>Mit der vorgeschlagenen Festsetzung von maximal 8 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus und der Aufteilung der zusammenhängenden Baufenster in Einzel-Baufenster stellen insgesamt maximal 68 Wohneinheiten im Plangebiet eine realistische Obergrenze dar. Diese Anzahl liegt auch der aktuellen schalltechnischen Untersuchung zugrunde.</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Bewohner zum Vorteil des Bauunternehmers um einen wirksamen Schallschutz gebracht und bewusst der Gesundheitsgefahr ausgesetzt. Ein Vertrauen darauf, dass jetzt mit der neuen Planung eine korrekte Festsetzung gemäß den tatsächlichen Verhältnissen erfolgt ist, ist ebenfalls nicht gegeben, zumal die Gemeinde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Bürger nicht schützt und auch nicht schützen will. Man hat jetzt völlig unbegründet nur die Wohneinheiten im Bebauungsplan um die Hälfte herabgesetzt, die Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser reduziert und zusätzlich die Ausbaumöglichkeit des Bauunternehmers noch erhöht. Der Vermögensvorteil des Bauunternehmers hat offensichtlich einen höheren Stellenwert als die Gesundheit der Bürger!</p> <p>Die Baufenster sind völlig unverbindlich. Die eingezeichneten Baufenster können daher der Berechnung der Wohneinheiten nicht zugrunde gelegt werden. Der Berechnung der Wohneinheiten ist die gesamte Fläche innerhalb der Baugrenzen zugrunde zu legen. Die gesamte Wohnfläche ist dann anhand der Bebauungsplanfestsetzungen zu errechnen und zur Ermittlung der Gesamtwohneinheiten durch 70 qm/pro Wohneinheit zu teilen.</p> <p>Es dürfte unseriös sein, unverbindliche Wohneinheiten der Lärmbeurteilung zugrunde zu legen. Der Bürger soll hier über die tatsächlichen Verhältnisse durch Einzeichnung unverbindlicher Baufenster bewusst getäuscht werden.</p>	<p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster sind durch Baugrenzen (blau gestrichelt) festgesetzt und verbindlich einzuhalten. In der aktualisierten Planung sind die bisher zusammenhängenden Baufenster in Einzel-Baufenster aufgeteilt.</p> <p>Der Lärmberechnung liegt, wie bereits mehrfach ausgeführt, die aus Sicht der Gemeinde realistische Obergrenze von 68 Wohneinheiten im Plangebiet zugrunde.</p>	<p>Nicht erforderlich</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 Privater

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Die Zumutbarkeitsgrenze ist für die Nachbarbebauung bereits durch den Bahn- und Straßenverkehr der Markdorfer Straße erreicht. Jede Wohneinheit mehr führt zu mehr Lärm auf der einzigen Zufahrtsstraße und zu mehr Lärm durch das Baugebiet. Das stellt auch das Büro Müller-BB im Gutachten vom 05.01.2018 Seite 11 fest. Bereits geringe Lärmzunahmen machen eine Lärmschutzplanung notwendig. Ohne Festlegung der Baugrenzen für die einzelnen Häuser und die maximale Anzahl von Wohneinheiten nach den ausbaufähigen Quadratmetern kann eine Lärmberechnung überhaupt nicht erfolgen.</p> <p>Wir bestehen auf die Festlegung der Baugrenzen pro Wohneinheit im Bebauungsplan und der Festsetzung der maximalen Wohneinheiten pro Haus und Mehrfamilienhaus unter Berücksichtigung der auszubauenden Wohnfläche.</p> <p>3. Die schalltechnische Untersuchung des Straßen- und Schienenverkehrs der Müller-BBM vom 05.01.2019 unterstützt das Bestreben der Gemeinde, die tatsächlichen Wohneinheiten nach Möglichkeit zu verschleiern. Diese Schalluntersuchung ist dadurch geprägt, dass sie ganz offensichtlich Rechenfehler bei der Grundlage der Lärmberechnung ausweise, bewusst nicht alle Wohneinheiten zugrunde legt und wesentlichen Lärmquellen der schalltechnischen Untersuchung überhaupt nicht erwähnt. Der Lkw Anteil des Versorgungsverkehrs wurde zu gering angenommen. Es wurde bei der Schallberechnung keinerlei Besucherverkehr bei den durchschnittlichen Fahrten berücksichtigt. Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro K. Langenbach vom 29.07.2016 beträgt in Salem pro Wohneinheit die Belegungsziffer nicht 2,1 sondern 4,0 Einwohner.</p>	<p>Gem. Kap. 5.3 der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung beträgt die Pegelzunahme für die bestehende Bebauung zwischen 0 dB und maximal 2 dB. Durch die abschirmende Wirkung der neuen Gebäude gegen die Bahnlinie ergeben sich teilweise sogar Reduzierungen von bis zu 2 dB. Die Überschreitung der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall 2030 und im Prognose – Nullfall 2030 ist – unabhängig von der Planung - ausschließlich auf den durch die Landesstraße 205 und die Bahnlinie verursachten Verkehrslärm zurückzuführen.</p> <p>Gem. statistischem Landesamt Bad.-Württ. beträgt die durchschnittliche Einwohnerzahl in Salem 2,3 Personen je Haushalt (Stand 2017). Für das Plangebiet ergeben sich daraus maximal $68 \times 2,3 = 156$ Personen (gerundet).</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</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 Privater

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Für jede Wohneinheit sind 2 Einstellplätze erforderlich. Das lässt darauf schließen, dass pro Wohneinheit 2 Fahrzeuge vorhanden sind.</p> <p>Würde man alle Lärmquellen der neuen Stichstraße mit Quartierplatz und alle möglichen Wohneinheiten berücksichtigen, käme man zu dem Ergebnis, dass die neue Erschließungsstraße zusätzlich zur Bodenseegürtelbahn zur deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 am Tag und in der Nacht im allgemeinen Wohngebiet führt. Die maximalen Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet am Tag und in der Nacht sind daher deutlich überschritten.</p> <p>Soweit in dem Gutachten vom 05.01.2019 die Beurteilungspegel Prognose Nullfall 2030 ermittelt wird, wird nicht nach Himmelsrichtungen und Geschosshöhe der Nachbarbebauung unterschieden und nur ein Mittelungspegel pro Haus festgelegt. Damit ist bewusst eine Vergleichbarkeit mit den jetzigen Verhältnissen ohne Baugebiet nicht gegeben. Im 2. OG und im Dachgeschoss des 3. OG unserer Wohnung mit den Fenstern der Schlafräume in Richtung Westen, bei der neuen Schalluntersuchung und einer Vergleichsberechnung keine Berücksichtigung fanden, haben die Abschirmeffekte der neu zu errichtenden Häuser gegen die Bahn und die Markdorfer Straße aufgrund der Höhe und der Baulücken keinerlei Wirkung. Im Gegenteil, der Lärm breitet sich nach oben aus. Mit einer geringeren Lärmzunahme aufgrund der Bebauung des Plangebietes ist bereits durch die erheblichen Lärmfenster nicht zu rechnen.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift, wonach je Wohneinheit 2 Fahrzeug-Abstellplätze nachzuweisen sind, dient der Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Stellplätzen im Plangebiet und der Vermeidung `wild` parkender Autos in den angrenzenden Straßen.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung sind alle Lärmquellen und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten berücksichtigt.</p> <p>In dem Gutachten wurde an den Immissionsorten IO 1 bis IO 11 der Beurteilungspegel entlang der Fassade über alle Stockwerke sowohl für den Prognose-Nullfall 2030 (Ohne geplantes Baugebiet) als auch den Prognose-Planfall 2030 (mit geplanter Bebauung, beide Varianten) ermittelt. Im Nachgang wurde jeweils die Differenz der Beurteilungspegel (Prognoseplanfall – Prognosenullfall) für beide Varianten ermittelt und</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Nach verschiedenen Aussagen durch sachverständige Personen in der Behördenakte verursacht allein der Lärm auf dem Quartierplatz, der bei der Lärmberechnung im Gutachten vom 05.01.2019 keine Berücksichtigung fand 4 dB(A) (Verdopplung des Lärms). Hätte man diesen Lärm bei den Berechnungen berücksichtigt, so wäre man nicht zu dem Ergebnis gekommen, dass die Stichstraße gegenüber der Ringstraße zu weniger Lärm für die Nachbarbebauung führt!! Dieses Ergebnis ist jedoch nicht gewünscht.</p> <p>Die Westseite unseres Hauses Aachstr. 46 wurde bisher durch den Straßenverkehrslärm nicht stark belastet. Wir haben im 2. und 3. OG in Richtung Westen unsere Schlafräume.</p> <p>Allein aufgrund der Lärmbeeinträchtigung durch den Quartierplatz von 4dB(A) erhöht sich ohne den Quell- und Zielverkehr der Einwohner des Baugebietes unsere Beeinträchtigung am Tag und in der Nacht auf 4 dB(A). Die Unzumutbarkeitsgrenze dürfte allein durch diese Beeinträchtigung überschritten sein. Nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros K. Langenbach GmbH vom 29.07.2016 führt der Verkehr auf der Stichstraße zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels bis zu 13 dB(A) gerade auf den bisher dem Verkehrslärm abgewandten Seite in Richtung Westen.</p> <p>Der Ver-, Entsorgungs-, Räumungs- und Besucherverkehr wurde nicht bei der Schalluntersuchung berücksichtigt. Der angenommene Schwerverkehr über 3,5 Tonnen wurde mit 2 % zu niedrig angenommen, zumal der ganze Schwerverkehr nur bis zum Quartierplatz fahren kann und dort wenden muss.</p>	<p>auf Seite 21 in Abbildung 2 für die größten Differenzen dargestellt.</p> <p>Der Quartiersplatz ist Teil der neuen Straßen im Plangebiet und als solcher in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Der Ver-, Entsorgungs- und Räumungsverkehr ist mit 2 % der angenommenen Fahrten berücksichtigt. 2 % der angenommen 360 Fahrten ergeben (gerundet) 7 Fahrten mit Fahrzeugen über 3,5 to</p>	<p>Nicht erforderlich</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 Privater

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Die Baufläche wurde gegenüber der alten Planung durch Änderung der Grundflächenzahl für die Mehrfamilienhäuser von 0,30 auf 0,40 und der Geschossflächenzahl von 0,60 auf 0,80 noch erhöht, die Wohneinheiten aber drastisch um die Hälfte erniedrigt. Reduziert wurde nur die bisherige Festlegung der Wohneinheiten für Doppelhaushälften, obwohl der Ausbau über 2 Geschosse der Wohnfläche einer Doppelhaushälfte über 150 qm liegen dürfte. Es kann nicht sein, dass ein Wohnhaus mit 150 qm und eine Wohnung von 70 qm jeweils mit einer Wohneinheit bewertet werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Bauausführung der Häuser nicht gemäß den Baufenstern im Plan vorgenommen wird. Die tatsächlichen Baugrenzen der Häuser parallel zur Aachstraße sind großzügig in 3 Reihen weit über die Baufenster festgelegt und lassen, falls keine Realteilung erfolgen sollte, eine weitaus größere Bebauung zu, zumal der Grenzabstand dann nicht eingehalten werden muss. Es können daher wesentlich mehr als 36 Doppelhaushälften und mehr Wohnraum in den Mehrfamilienhäusern errichtet werden.</p>	<p>täglich = 49 Fahrten je Woche, wobei zu berücksichtigen ist, dass Müllabfuhr sowie Anlieferungen an den Wochenenden nicht oder nur sehr begrenzt stattfinden.</p> <p>Auch in der `alten` Planung war für die Ein- bis Zweifamilienhäuser eine GRZ / GFZ von 0,30 / 0,60 und die die Mehrfamilienhäuser von 0,40 / 0,80 festgesetzt. Die einzige Änderung zum Maß der baulichen Nutzung betrifft die Zahl der Wohneinheiten: bisher war sie für die Ein- bis Zweifamilienhäuser mit 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt, jetzt sind es zwei Wohneinheiten je Gebäude / eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.</p> <p>Die sog. `Baufenster` stellen die Umriss der Baukörper aus dem städtebaulichen Entwurf dar und dienen der Illustration. Maßgeblich sind die tatsächlichen Baufenster, die durch Baugrenzen gebildet werden (blau gestrichelt) und verbindlich einzuhalten sind. Sie lassen in der vorliegenden Planung nur relativ</p>	<p>Nicht erforderlich</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Auch diese Tatsache muss bei der Festlegung der Wohneinheiten berücksichtigt werden. Mehr Wohnraum führt zu mehr Einwohnern und das wiederum zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen auf der einzigen Zufahrtsstraße. Es darf bei der Festlegung der Wohneinheiten nicht auf die eingezeichneten unverbindlichen Baufenster abgestellt werden.</p> <p>Nachdem wir bereits bei der Schallberechnung im Vorverfahren getäuscht wurden, muss auf diese Festlegung im Bebauungsplan bestanden werden. Ohne diese Festlegung im Bebauungsplan und der Einzeichnung von Baugrenzen für jedes Wohnhaus lässt sich eine seriöse Schallberechnung nicht durchführen. Bereits die vorgelegte Schallberechnung ohne Festlegung der Wohneinheiten anhand der Größe der Bauflächen und der Wohneinheiten mit Rechenfehler zeigt, dass die Erschließungsstraße für die Bestandsbebauung im Hinblick auf die Immissionen unzumutbar ist, weil die Lärmwerte durch die Stichstraße am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte der DIN bereits überschreiten, obwohl wesentliche Lärmquellen nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Auf keinen Fall darf die zugunsten des Bauunternehmers angenommene günstige Wohneinheitenangabe der Schalluntersuchung zugrunde gelegt werden. Insofern spielt man bewusst mit der Gesundheit der Bürger der Bestandsbebauung.</p> <p>5. Nicht untersucht wurden auch die Immissionen, die von dem neuen Baugebiet zusätzlich zum Verkehrslärm ausgehen. Auch von den Häusern wird nach der Bauphase ein nicht unerheblicher Lärm ausgehen. Am Rande der Planstraße C sind mehrere Parkplätze. Das Ein- und Ausparken von Fahrzeugen verursacht zusätzlichen Lärm. Ebenso die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser direkt an der Grundstücksgrenze.</p>	<p>geringfügige Abweichungen vom städtebaulichen Entwurf zu, zumal die parallel zur Aachstraße ausgewiesenen Baufenster auf der Südseite nur eine eingeschossige Bebauung ermöglichen (siehe Planeintrag). Innerhalb der Baufenster ist eine Bebauung – unabhängig von ihrer Größe - im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig. Die bisher durchgehenden Baufenster sind in der aktualisierten Planung in einzelne Baufenster aufgeteilt.</p> <p>In dem Gutachten wurde die Verkehrsbelastung auf den zu bauenden Straßen ermittelt. Diese Untersuchung ergab eine Einhaltung nach den Kriterien der 16.BImSchV. Die öffentlichen Stellplätze im Bereich der Planstraße C sind demgegenüber zu vernachlässigen.</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>6. Der Strom aller Photovoltaikanlagen des Baugebiets wird in einer Anlage direkt vor unserem Haus gesammelt und verteilt. Von dieser erheblichen Menge an Energie geht für die Bestandsbebauung eine starke Magnetwirkung aus, die gesundheitsgefährdend ist.</p> <p>7. Die neue Erschließungsstraße wird ohne Gehweg nur mit einem Grünstreifen von einem Meter im Abstand von 5 Metern zu unserem Haus erstellt. Das bedeutet, dass wir aufgrund der Nähe zur Straße und dem Quartierplatz den Abgasen und dem Lärm der Fahrzeuge und des wartenden bzw. wendenden Versorgungsverkehrs verstärkt ausgesetzt sind. Auch diese Tatsache wird einfach ignoriert (man geht einfach von Erschließungsbeeinträchtigungen aus).</p> <ul style="list-style-type: none">• Auf die Maximierung der Wohneinheiten durch den Bauunternehmer darf im Hinblick auf die Verkehrssicherheit kein Zugeständnis gemacht werden. Am Ende jeder Stichstraße muss ein Wendehammer in der Größe des Quartierplatzes angelegt werden.	<p>Die mittlerweile aktualisierte schalltechnische Untersuchung (Stand Mai 2020) schlägt die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt bzw. eine entsprechend dimensionierte Abschirmeinrichtung vor. Diese wurde als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Für elektromagnetische Magnetfelder gelten Grenzwerte, die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) festgelegt sind. Diese Grenzwerte sind einzuhalten.</p> <p>Die Situation ist vergleichbar mit zahlreichen Wohngebieten in Salem und im Bodenseekreis, in denen Erschließungsstraßen an Hausgärten angrenzen. Das Erschließungssystem im neuen Wohngebiet ist so konzipiert, dass kein Durchgangsverkehr entsteht.</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe Seite 14)</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung ohne die Ausweisung zusätzlicher Wendeanlagen und ohne Ausweisung der vorgeschlagenen Ringstraße</p>
---------------------------------------	--	--	--

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

Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Stellungnahmen Privater

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Zu Lasten der Bestandsbebauung und zur Erhöhung der Wohneinheiten im südlichen Bereich des neuen Baugebietes wird der Quartierplatz bzw. Müllsammel- und Wendepplatz in der Mitte der Erschließungsstraße geplant.</p> <p>Die Stichstraßen sehen am Ende der Straße keine ausreichende Wendemöglichkeit vor, um keinen Wohnraum in Richtung Süden zu verlieren. Die Straßen werden nicht mit einer für den Zulieferverkehr ausreichenden Breite von 5,55 m ausgestattet und haben keinen geeigneten Wendehammer, um – ebenfalls so wenig wie möglich – Wohnraum zu verlieren. Der Müll des <u>gesamten</u> Wohngebietes wird auf dem Quartierplatz unter erheblichem Lärm entsorgt. Dadurch wird zum Vorteil des Bauunternehmers die Bestandsbebauung einer übermäßigen Lärmbelastigung Tag und Nacht (Ver- und Entsorgungverkehr) ausgesetzt.</p> <p>Am Ende jeder Erschließungsstraße ist ein Wendehammer für alle Fahrzeuge erforderlich. Der Bauunternehmer würde jedoch Wohnraum dafür opfern müssen. Dazu ist man offensichtlich nicht bereit. Der Bestandsbebauung ist aber die Lärmbelastigung durch den Quartierplatz und die Müllentsorgung für das gesamte Planungsgebiet zumutbar. Die gesamte Müllentsorgung und alle Ver- und Entsorgungs- und Räumungsfahrzeuge müssen an diesem Quartierplatz unter laufendem Motor anhalten, warten und wenden, weil man entgegen 6.1.2.1 und 06.1.2.2 der RASSt 06 (Seite 72) eine Wendeanlage in Mitten der Stichstraße und nicht am Ende vorsieht. Nach eindeutigen Aussagen in der Behördenakte durch Fachkräfte verursacht bereits dieser Lärm von 4 dB(A). Die Seitenstraßen haben für den LKW-Verkehr keine ausreichende Wendemöglichkeit. Auch die beiden Stichstraßen sehen nur eine Wendemöglichkeit für PKWs vor.</p>	<p>Die Zufahrt von der Aachstraße ist mit 5,50 m vorgesehen, die beiden westlichen Stichstraßen sind 5,00 m breit, die nach Süden führende Straße ist 6,00 m breit. Ein Begegnungsverkehr Lkw / Pkw ist gem. RASSt 06 ab einer Straßenbreite von 5,00 m möglich. Voraussetzung dafür ist eine Fahrgeschwindigkeit von unter 40 km/h. Diese ist durch die geringe Länge der einzelnen Straßenabschnitte gewährleistet.</p> <p>Die zentrale Müllentsorgung dient der Verkehrsreduzierung, indem nur eine kurze Strecke (ca. 62 m) in das Wohngebiet hinein- und wiederhinausgefahren wird. Das Anfahren aller Grundstücke durch Müllfahrzeuge wäre – verbunden mit den vor jedem Haus stattfindenden Entladevorgängen – voraussichtlich mit wesentlich höheren Beeinträchtigungen und Lärmbelastigungen verbunden. Die Müllabfuhr findet darüber hinaus – getrennt nach Müllart -in der Regel 14-tägig statt, so dass mit einem bis zwei Entsorgungsvor-</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung mit den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Fahrbahnbreiten</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Nach neuester Rechtsprechung des VHG, die sich bei der Beurteilung des Ausbaus einer Stichstraße an der RAS 06 orientiert, geht man davon aus, dass die Wendeanlage nicht in der Mitte der Straße, sondern aus Sicherheitsgründen am Ende der Stichstraße festzusetzen ist bzw. alternativ eine Ringstraße vorzusehen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Müllfahr- bzw. Versorgungsfahrzeuge aus Sicherheitsgründen nicht rückwärts fahren dürfen, zumal kein Gehweg vorhanden ist. Nur am Ende der Stichstraße erfüllt eine Wendeanlage die straßenraumgestalterische Funktion und die städtebaulichen Anforderungen sowie den Sicherheitsbedürfnissen.</p>	<p>gängen je Woche zu rechnen ist. (siehe `Abfuhrkalender Bodenseekreis 2019`).</p> <p>Die Anlage müllfahrzeugtauglicher Wendeflächen an den Enden der Stichstraße wäre möglich, ohne dass dies zwangsläufig die Reduzierung der überbaubaren Flächen bzw. der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten zur Folge hätte. Sie würden jedoch zu einem unverhältnismäßig hohen Anteil befestigter / versiegelter Flächen führen, die zu Lasten öffentlicher und privater Freiflächen gingen. Gem. § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Unter Pkt. 6.1.2.1 – Stichstraßen heißt es in der RAS 06 (auszugsweise zitiert): <i>„Stichstraßen sind geeignet, gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr fernzuhalten und Erschließungsaufwand zu minimieren. Das Ende einer Stichstraße sollte als Wendeanlage gestaltet werden.“</i></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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Eine Wohnstraße gemäß der RASSt 06 lässt nach 5.2.2 der RASSt 06 nur die Zeilenbebauung, Reihen- und Einzelhäuser zu. Mehrfamilienhäuser sind in einer Wohnstraße nicht zulässig. Die Fahrbahnbreite für den Nebeneinanderverkehr PKW/LKW muss gemäß der RASSt 5,55 m nach 4.3 der RASSt betragen. Auch hier ist eine Verkehrssicherheit nicht gegeben.</p>	<p><i>Wendeanlagen können in Plätze einbezogen werden oder zu Platzbildungen führen, die neben der verkehrstechnischen Aufgabe auch wichtige städtebauliche und straßenraumgestalterische Funktionen, wie Aufenthalt und Kinderspiel erfüllen.“</i></p> <p>Die Stichstraßen enden jeweils in Pkw-tauglichen Wendeanlagen gem. RASSt 06. Die müllfahrzeugtaugliche Wendefläche ist in den Quartiersplatz einbezogen.</p> <p>Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als `Wohnweg´ gem. Pkt. 5.2.1 RASSt 06 einzustufen. Diese werden wie folgt charakterisiert: Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern, ausschließlich Wohnen, geringe Länge (bis ca. 100 m), Verkehrsstärke unter 150 Kfz / Stunde, besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt. Das Plangebiet wird durch freistehende Einzelhäuser geprägt, am östlichen Rand sind drei Mehrfamilienhäuser angeordnet,</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung</p>
---------------------------------------	--	---	---

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

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

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• fehlende Nutzungsschablonen <p>7. Letztlich haben zwei der Mehrfamilienhäuser parallel zur Markdorfer Straße, drei Häuser westlich der 3 Mehrfamilienhäuser parallel zur Markdorfer Straße und die 2. Reihe der Bebauung parallel zur Aachstraße keine Nutzungsschablone und sind auch nicht mit durchgehender Knödellinie abgetrennt. Sie können größer ausgebaut werden. Dadurch entsteht weiterer Wohnraum, der bei der Schallbemessung berücksichtigt wird.</p>	<p>die über eine zentrale Anbindung an den nördlichen Teil des Quartiersplatzes angebunden sind. Reihenhäuser gibt es nicht, sie hätten eine wesentlich höhere Anzahl an Grundstückszufahrten zur Folge. Die Straßen im Plangebiet entsprechen den Anforderungen gem. Pkt. 5.2.1 RASt 06.</p> <p>Gem. Pkt. 4.3 RASt 06 beträgt der erforderliche Straßenquerschnitt für den Begegnungsfall Lkw / Pkw 5,00 m bei geringen Fahrgeschwindigkeiten. Diese sind durch die geringen Straßenlängen gewährleistet. Die Breite der Anbindung an die Aachstraße beträgt 5,50 m, die der nach Süden verlaufenden Stichstraße 6,00 m.</p> <p>Das an der Markdorfer Straße angeordnete Quartier mit drei Mehrfamilienhäusern ist mit einer sog. `Knödellinie` vom weiteren Plangebiet abgetrennt. Es gilt eine gemeinsame Nutzungsschablone.</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Kein wirksamer Haftungsausschluss bezüglich Lärmschutzmaßnahmen der Gemeinde Schadensersatz wegen vorsätzlichen, enteignungsgleichen Eingriff in unser Eigentum <p>8. Die Gemeinde hat positive Kenntnis, dass die errechneten Schallimmissionen für die angrenzende Bebauung nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen und hat daher unter Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Freizeichnung festgesetzt: „Die Straßenbauverwaltung kann sich deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiven und passiven Schallschutz- oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen.“</p> <p>Diese Freizeichnung ist rechtlich unwirksam, zumal die Gemeinde die Bürger bewusst über die maximale Anzahl der möglichen Wohneinheiten arglistig täuscht. Die Gemeinde haftet auf jeden Fall für die vorsätzliche, fehlerhafte Berechnung der Lärmbeeinträchtigung, zumal die Gemeinde Kenntnis davon hatte, dass die tatsächlich mögliche Anzahl der Wohneinheiten nicht der Lärmberechnung zugrunde liegt. Sie haftet auch dafür, dass die gesetzlich festgelegten maximalen Lärmwerte für ein allgemeines Wohngebiet am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden.</p> <p>Wir behalten uns daher zusätzlich die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber der Gemeinde und den Gemeindevertretern wegen einem enteignungsgleichen, vorsätzlichen Eingriff vor. Gleichzeitig bestehen wir auf einen wirksamen aktiven und passiven Lärmschutz.</p>	<p>Es handelt sich nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung, sondern um einen Hinweis der Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Tübingen) im Textteile des Bebauungsplanes. Dieser Hinweis lautet wörtlich: <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></p> <p>Es geht darin ausschließlich um die bereits vorhandene Lärmbelastung durch die L 205 / Markdorfer Straße.</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none">• Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Neufrach-Ort, 5. Änderung entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. <p>9. Es mangelt an einer ordnungsgemäßen Bestandsaufnahme.</p> <p>Eine Begehung des Planungsgebietes durch die Firma SeeConcept fand nur im Frühjahr 2018 statt. Die Umweltprüfung ist daher nicht ausreichend vorbereitet. Eine Begehung hätte zu den weiteren Jahreszeiten erfolgen müssen, um einen umfassenden Umweltbericht ordnungsgemäß vorzubereiten und eine Entscheidung herbeizuführen.</p> <p>Hätte man auch im Sommer und im Herbst Begehungen vorgenommen, so hätte man die weiteren von uns vorgetragenen streng geschützten Tiere festgestellt. Es gibt im Bahnbereich mehrere Falken, die dort auch ihre Nester haben. Auch diese Tiere sind streng geschützt und begrenzen ihren Lebensraum nicht nur auf den Bahndamm. Es fand daher keine ausreichende Untersuchung statt. Insofern konnte nach den Besichtigungen im Frühjahr 2018 nicht beurteilt werden, dass es sich bei der Zauneidechse um migrierende Einzeltiere handelt.</p> <p>Auch die Bewertung ist fehlerhaft. Die Umweltprüfung ist kein wissenschaftlicher Selbstzweck. Sie muss ordnungsgemäß vorbereitet werden, um eine Entscheidung herbeizuführen.</p> <p>Es ist unwahrscheinlich, dass die Zauneidechse sich nur im Bahndamm, der 10 m vom Baugebiet oder in den angrenzenden Gärten der Aachstraße aufhält. Der Lebensumkreis dieser Tiere erstreckt sich auf das gesamte Planungsgebiet. Zauneidechsen lieben offenen und lockeren Ackerboden, dichtbewachsene Bereiche und ernähren sich von Heuschrecken, Käfern und Insekten und Zikaden. Das finden sie in den angrenzenden Ackerböden. Ein normales Ha-</p>	<p>Zum Artenschutz siehe Seiten 15 - 18</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 Privater

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>bitat der Zauneidechse weist eine Größe von 3 – 5 ha auf, es kann daher nicht argumentiert werden, dass sich der Lebensraum dieser Tiere nur auf den Bahndamm begrenzt.</p> <p>Die Eiablage erfolgt in der Zeit von Mitte Mai bis Ende Juli/August. Ab dem 12.06.2018 fanden jedoch keine weiteren Begehungen und Untersuchungen statt. Es kann daher nicht beurteilt werden, wie sich die Tiere in diesem Bereich vermehren und an welchen Stellen genau ihre Habitate sind.</p> <p>Auch die in Tabelle 5 des Umweltberichts vom 13.11.2018 angegebenen Flächen der geplanten Bauwerke mit 5.952 qm ist fehlerhaft und berücksichtigt nicht die großzügigen Baugrenzen. Insofern hat man im Umweltbericht bewusst von einer genauen Berechnung der Wohnfläche nach der Baufläche abgesehen.</p> <p>Durch die vollständige Verdichtung des Plangebietes sind keine ausreichenden Flächen und damit Lebensstätten für die Zauneidechse und den Feuersalamander vorhanden. Schutzmaßnahmen, wie z. B. Totholzhaufen, sind nicht vorgesehen.</p> <p>Auch die Berechnung der Ausgleichsfläche ist fehlerhaft der Bebauungsplan Neufrach-Ort aus dem Jahre 1961 ist unwirksam. Die Berechnung der Ausgleichsfläche kann daher unter Abzug der ursprünglichen Baufläche dieses unwirksamen Bebauungsplanes erfolgen. Entsprechend der Baufläche des Bebauungsplanes Neufrach-Ort 5. Änderung ist die entsprechende Ausgleichsfläche zu berechnen und auszugleichen.</p> <p>Es liegt somit aufgrund der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ein dauerhaftes Hindernis nach § 1 Abs. 3 S1 BauGB für den Be-</p>	<p>Die Tabelle 5 im Umweltbericht beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen, die verbindlich einzuhalten sind (siehe hierzu die Berechnung zur Stellungnahme Bürger 3).</p> <p>Entlang der Bahnlinie und im Süden des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.270 m² ausgewiesen.</p> <p>Beim Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ handelt es sich aktuell um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ausgleichspflichtig ist die im Vergleich zu diesem Bebauungsplan zusätzlich mögliche Bebauung. Die Differenz zwischen alter Planung = zulässigem Eingriff und neuer Planung beträgt + 15 %. Aus Gründen der Rechtssicherheit</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</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 Privater

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>bauungsplan vor.</p> <p>Aufgrund der mangelhaften Untersuchung ist ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gegeben. Nachdem keine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme durchgeführt wurde, ist eine verlässliche Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung des Planes nicht möglich.</p> <p>Bezugnehmend auf unseren bisherigen Vortrag werden unsere Einwendungen nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, die uns erst heute vorliegt, wie folgt ergänzt:</p> <p>Der Gemeinde sind die Lärmbeeinträchtigungen des bisherigen Wohngebietes durch die Markdorfer Straße und die Bahn bekannt. Die Werte liegen bei Tag und in der Nacht weit über den Orientierungswerten der DIN 18005. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde alle baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen. Nur die Bestandsbebauung soll nun erneut durch die einzige Stichstraße und dem Quartierplatz nicht unerheblich belastet werden, um dieses Baugebiet in dieser Größe überhaupt zu verwirklichen. Dabei achtet der Bauunternehmer darauf, dass vor allem die südlichen, wertvollen Grundstücke nicht noch zusätzlich mit Verkehrslärm belastet werden. Die Grundstücke entlang der Bahnlinie im Abstand von 10 m sind weniger interessant. Man hätte auch eine Ringstraße unter Erfassung des gesamten neuen Wohngebietes bis zur letzten Häuserreihe im Süden und dann im Westen entlang der Bahnlinie denken können. Durch eine solche Entlastung des Verkehrs würden jedoch die Häuser im südlichen Bereich zusätzlich zu dem bereits bestehenden Lärm der Bahn und der Markdorfer Straße mit dem Verkehrslärm belastet werden und wären schlechter verkäuflich. Einfacher ist es die Bestandsbebauung allein mit dem neuen Verkehrslärm zusätzlich zu belasten.</p>	<p>wird jedoch das gesamte ermittelte Defizit ausgeglichen.</p> <p>Gem. Kap. 5.3 der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung beträgt die Pegelzunahme für die bestehende Bebauung zwischen 0 dB und maximal 2 dB. Durch die abschirmende Wirkung der neuen Gebäude gegen die Bahnlinie ergeben sich teilweise sogar Reduzierungen von bis zu 2 dB. Die Überschreitung der Beurteilungspegel im Prognose-Planfall 2030 und im Prognose – Nullfall 2030 ist – unabhängig von der Planung – ausschließlich auf den durch die Landesstraße 205 und die Bahnlinie verursachten Verkehrslärm zurückzuführen.</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Vor dem Hintergrund, dass der Bauunternehmer auch unsere Wohnhäuser errichtet hat und die Schlafräume lärmindernd alle in Richtung Westen ausgerichtet wurden, dürfte diese Planung nicht ohne Bedeutung sein. Es zeigt die Wertigkeit einer solchen Festsetzung.</p> <p>Die Gemeinde ist gehalten, von der im Bebauungsplanrecht gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten sachgerecht Gebrauch zu machen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts reicht es nicht aus, den Bauunternehmer bzw. die künftigen Bauherren auf die architektonische Selbsthilfe und passive Lärmschutzmaßnahmen zum Lärmabbau, so wie im Bebauungsplan jetzt festgelegt, zu verweisen, zumal die getroffenen Maßnahmen nicht ausreichen, die Gemeinde keinen Einfluss auf die Umsetzung hat und keine Garantie besteht, dass diese Anordnungen auch tatsächlich und auf Dauer durchgeführt werden. Die geplanten drei Mehrfamilienhäuser an der Markdorfer Straße stellen auf Grund der Grenzabstände keine durchgehende Abriegelung gegenüber der Markdorfer Straße dar. Die Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der offenen Bauweise und nicht in einer Riegelbebauung erstellt. Es ist den neuen Bewohnern des Baugebietes im Hinblick auf die Gesundheitsgefahr nicht zumutbar, den Außenbereich wegen des erheblichen Lärms nicht nutzen zu können, im Haus zur</p>	<p>Die gewählte Form der Erschließung beruht auf einem städtebaulichen Konzept, das die Gruppierung der Gebäude um die Erschließungsflächen vorsieht. Die vorgeschlagene Ringerschließung hätte aufgrund der im Westen nur einseitig angebauten Straße eine massive Übererschließung des Plangebietes zur Folge, verbunden mit einem deutlichen höheren Anteil an befestigten / versiegelten Flächen und dem Verlust der parallel zum Bahndamm angeordneten öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz nicht verwiesen, sondern diese sind unter Pkt. 13.1 als verbindlich einzuhaltende planungsrechtliche Festsetzung enthalten. Grundlage ist die vorliegende schalltechnische Untersuchung</p>	<p>Nicht erforderlich</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Lärminderung eine Lüftung zu installieren und auf Dauer zu betreiben!! Die Gemeinde haftet den künftigen Eigentümern für die Einhaltung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde ist nach der Rechtsprechung verpflichtet, von der ihr im Bebauungsplanrecht gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten so sachgerecht Gebrauch zu machen, so dass tatsächlich der Lärm auch gemindert wird. Dabei hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dieser Aufgabe ist die Gemeinde durch den Ausschluss von passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der Deckelung der Wohneinheiten für Einfamilien- und Doppelhaus nicht gerecht geworden in Kenntnis der Tatsache, dass der Bauunternehmer aufgrund der festgelegten Baugrenzen mehr als 68 Wohneinheiten erstellen kann und die Häuser großzügig ausgebaut werden können. Die Gemeinde hat die planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten nur genutzt, die Wohneinheit einer Doppelhaushälfte, die beliebig groß ausgebaut werden kann, (nach außen hin) „zur Vermeidung einer starken, gebietsunverträglichen Nutzung“ auf eine Wohneinheit zu reduziert und außerdem auch die Gesamtsumme der Wohneinheiten pro Gebäude, unabhängig von der Größe des Hauses, auf maximal 2 Wohneinheiten festzuschreiben, die großzügigen Baugrenzen jedoch nicht den Baufenstern angepasst. Damit erfüllt die Gemeinde eindeutig nicht die ihr obliegende Aufgabe und versucht nur ihre Haftung auszuschließen. Die Aufgaben der Gemeinde bezüglich des passiven und aktiven Lärmschutzes werden nicht durch Ausschluss der eigenen Haftung und Festschreibung der maximalen Wohneinheit pro Haus unabhängig von der auszubauenden Wohnfläche in den Bebauungsplanfestsetzungen erfüllt.</p>	<p>Die Gebäude können im Plangebiet nicht `beliebig groß` ausgebaut werden, sondern müssen die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen einhalten.</p> <p>Darüber hinaus sind für die Ein- bis Zweifamilienhäuser maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 1 WE je Doppelhaushälfte und für die Mehrfamilienhäuser 8 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. In der aktualisierten Planung wurden zudem die zusammenhängenden Baufenster in Einzel-Baufenster aufgeteilt und an die exemplarisch dargestellten Grundstückszuschnitte angepasst. Aus Sicht der Gemeinde stellen damit insgesamt maximal 68 Wohneinheiten im Plangebiet eine realistische Obergrenze dar.</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 Privater**

<p>Bürger 4 18.02.2019</p>	<p>Bevor weiterer Lärm in diesem Bereich durch die einzige Stichstraße verursacht wird, sollte der bestehende Lärm der Bahn auch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erst wirksam durch eine Schallschutzwand abgebaut werden. Diese Maßnahme ist auch für die von der Gemeinde angestrebte Elektrifizierung der Bahn und dem damit nach Aussage des Bürgermeisters verbundenen zweispurigen Ausbau der Trasse von Bedeutung. Erst nach Abbau von Lärm kann neuer Lärm verursacht werden. Eine Schallschutzwand kann im Bereich des Bahndammes erstellt werden.</p> <p>Diese Maßnahme ist geeignet, den Lärm wirksam zu reduzieren. Entsprechend wurde auch im Stefansfeld an der Grenze zum Gewerbegebiet verfahren. In den Bauleitlinien könnte daher von der Gemeinde dem Bauunternehmer die Verpflichtung auferlegt werden, auf seine Kosten vor Baubeginn entlang der Bahnlinie im Bereich des Planungsgebietes eine durchgehende Schallschutzwand in ausreichender Höhe zu erstellen. Unter Bezugnahme auf die höchst richterliche Entscheidung werden wir diese Forderung im Verfahren erheben, wenn der Bebauungsplan nicht schon vorher aus formellen Gründen unwirksam sein sollte.</p> <p>2.</p> <p>Wir widersprechen der Festsetzung von einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude. Damit macht die Gemeinde von ihren Festsetzungsmöglichkeiten keinen sachgerechten Gebrauch. Die Baugrenzen und die Bebauungsplanfestsetzungen lassen einen großzügigen Ausbau der Häuser zu. Diese Häuser werden mit Sicherheit nicht durchschnittlich nur von 2.1 Bewohnern pro Wohneinheit bewohnt werden.</p>	<p>Eine wirksame Schallschutzwand entlang der Bahnlinie müsste eine städtebaulich nicht vertretbare Höhe erreichen, um die Bebauung wirksam zu schützen. Der Bahndamm verläuft entlang des Plangebietes auf einer Höhe von i. M. 436.43 m ü. NN. Das westlich angrenzende Gelände fällt von 433.50 m ü. NN im Norden auf ca. 433.00 m ü. NN im Süden. Der Bau einer Schallschutzwand ist auf der Krone des Bahndammes aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Eine auf dem Gelände des Plangebietes angeordnete Wand müsste eine Höhe von mindestens ca. 5 m aufweisen, um abschirmend zu wirken. Dies ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes nicht vertretbar.</p> <p>Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 41.</p> <p>Zur Anzahl der Bewohner siehe die Bewertung + Berechnung in der Stellungnahme Bürger 4.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung und Beibehaltung der Planung ohne Schallschutzwand entlang der Bahnlinie</p> <p>Nicht erforderlich</p>
---------------------------------------	---	--	---