

## Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans

### **„Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat am 30.09.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

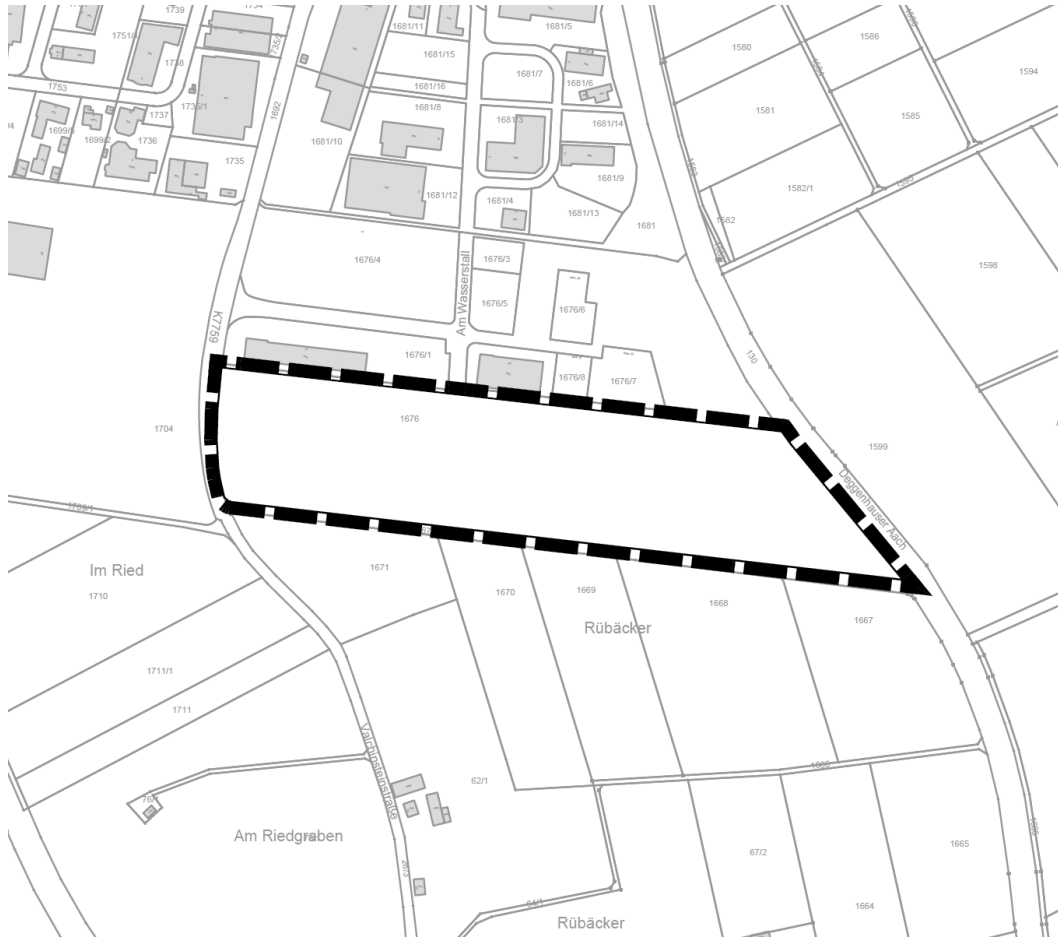
Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich in der Gemeinde Salem zu einem Großteil auf den Ortsteil Neufrach. In der Vergangenheit wurden bereits die Gebiete Neufrach Ost I – IV sowie Neufrach Süd größtenteils aufgesiedelt. Da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen weiterhin hoch ist, soll die Entwicklung fortgeführt und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost V“ soll im Außenbereich Planungsrecht geschaffen werden. Die Planung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Entwicklung eines nachhaltigen, klimagerechten neuen Gewerbegebiets durch Fortführung des bestehenden Gewerbestandorts Neufrach
- Schaffung einer Entwicklungsperspektive für ortansässige Betriebe und zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Förderung und Sicherung einer Gewerbegebietsentwicklung vor dem Hintergrund der Klimaanpassung, z.B. durch intensive Begrünungsmaßnahmen und des Klimaschutzes, z.B. durch Festlegungen zum Gebäudeenergiestandard
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit dem Ziel einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und Stärkung des Gewerbestandorts Neufrach
- Kooperationen und Synergieeffekte von Gewerbetreibenden für eine klimagerechte Entwicklung fördern und bei der Vergabe berücksichtigen
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen durch Anschluss an das Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV
- Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, z.B. mit Bäumen und straßenbegleitenden offenen Versickerungsmulden zur Förderung eines klimaangepassten Gewerbegebiets
- Festlegung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Bebauung
- Einbindung des neuen Gewerbegebiets in den Landschaftsraum durch eine Ortsrandeingrünung und Grünvernetzung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das Planungsgebiet, mit einer Größe von ca. 5,77 Hektar, befindet sich in einer südöstlichen Lage zum Gemeindezentrum Salem. Das Planungsgebiet ist im Norden an das Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV und im Westen an das Gewerbegebiet Neufrach Süd angebunden. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Kreisstraße 7759 begrenzt. Die Erschließung erfolgt durch die bereits bestehende Verbindung mit dem Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV. Die südliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch einen Wirtschaftsweg sowie einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen. Im Osten grenzen die Grünflächen der Deggenhauser Aach, ein Gewässer 1. Ordnung, an. Die Flächen sind aktuell noch nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 29.04.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie Erschließungs- und Entwässerungsplanung und Wasserhaushaltsbilanz vom

**03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Salem unter <https://www.salem-baden.de/de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren/> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Salem, Am Schlossee 1, 88682 Salem, 2. OG, Bauverwaltung, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

**Umweltbericht mit artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung** vom 30.09.2025 (365° freiraum + umwelt Landschaftsplanung, Überlingen). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf den Menschen:  
Informationen zur geringen Eignung des Plangebietes als Wohnumfeld und für die Erholungsnutzung. Informationen zu den Auswirkungen, die aufgrund der umfangreichen geplanten Grünflächen als gering einzustufen sind;
2. auf Pflanzen, Biologische Vielfalt und Tiere:  
Informationen zum Bestand an Pflanzen und Biologischer Vielfalt im Plangebiet, das durch die Ackernutzung und eine Baumreihe im Süden geprägt wird. Informationen zu Tieren im Plangebiet mit einer geringen Bedeutung für Vögel und für Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und sonstiger Artengruppen.

Informationen zu den Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, die durch den Erhalt der Baumreihe im Süden, die Ausweisung umfangreicher Grünflächen im Osten, sowie durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße und im Westen positiv sind;

3. auf die Fläche:  
Informationen zur Größe des Geltungsbereiches, zur zusätzlichen Versiegelung und zur zusätzlichen Zerschneidungswirkung;
4. auf den Boden:  
Informationen zu den geologischen Gegebenheiten und den mittel- bis hochwertigen Böden. Informationen zur zusätzlichen Versiegelung und zum erheblichen Eingriff in den Boden;
5. auf das Wasser:  
Informationen zur angrenzenden Deggenhauser Aach mit ihren Überflutungsflächen, zum Grundwasser und zur Starkregengefährdung. Informationen zu den geringen Auswirkungen auf das Wasser;
6. auf Luft und Klima:  
Informationen über die Bedeutung der vorhandenen Bäume als Frischluft- und Sauerstoffproduzenten und Informationen zu übergeordneten Winden. Informationen zur Veränderung des Mikroklimas durch die Versiegelung und zu den umfangreichen Grünflächen;
7. auf die Landschaft:  
Informationen zur geringen Sichtbarkeit des Plangebietes von Außerhalb und zur Bedeutung der bestehenden Baumreihe als Strukturelement und als sichtverstellendes Element. Informationen über den geringen Eingriff in das Landschaftsbild, der durch die umfangreichen Grünflächen und Baumpflanzungen zusätzlich minimiert wird.
8. auf Kultur- und Sachgüter:  
Informationen zu Kulturgütern, die im Plangebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen sind, sowie zu der vorhandenen Ackerfläche, die als Vorrangflur eingestuft ist und eine Bedeutung als Sachgut hat.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Bodenseekreis – Natur- und Landschaftsschutz vom 16.06.2025: Die nächtliche Beleuchtung im Plangebiet sollte auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert, Werbeanlagen nur eingeschränkt beleuchtet und Vogelschutzvorgaben verbindlich umgesetzt werden, da selbst gedimmtes Licht Fauna beeinträchtigt. Zudem sind ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünung, Retentionsmulden, Wegeführung und Mahdkonzepte so anzupassen, dass Baum- und Grünflächen, Hochstauden sowie Tierlebensräume dauerhaft geschützt und entwickelt werden können.
- Landratsamt Bodenseekreis – Wasser- und Bodenschutz vom 16.06.2025: Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sollte eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt und eine gezielte Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen werden. Für die geplanten Regenwasserbewirtschaftungsanlagen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Landratsamt Bodenseekreis – Landwirtschaft vom 16.06.2025: Die geplante Umwidmung entzieht der örtlichen Landwirtschaft dauerhaft besonders wertvolle Ackerfläche der höchsten Flurwertstufe, was agrarstrukturelle Nachteile verursacht und den Druck auf den Pachtflächenmarkt erhöht.
- Landratsamt Bodenseekreis – Sachgebiet Klimaschutzmanagement vom 16.06.2025: Fassadenbegrünung wird wegen ihres Kühlungseffekts positiv bewertet, ist im Planentwurf jedoch noch nicht verbindlich festgesetzt.
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 11.06.2025: Die Planung betrifft rund 5,77 ha besonders wertvolle landwirtschaftliche Vorrangflächen, weshalb Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Belange nicht ausreichend berücksichtigt und keine weiteren Agrarflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. Hinweis auf Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 06.06.2025: Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Auenlehm" und "Hasenweiler-Schotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben vom 27.05.2025: Der östliche Teil des Plangebiets liegt zwar in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, doch da dort eine öffentliche Grünfläche mit artenreichen Wiesen vorgesehen ist, bestehen keine Bedenken.
- Naturschutzverbände BUND, LNV, NABU vom 20.06.2025: Die geplante Ausweisung von 27,1 ha Industrie- und Gewerbefläche in Salem-Neufrach wird abgelehnt, da sie wertvolle landwirtschaftliche Böden, geschützte Biotope und Klimaausgleichsräume zerstört, ohne dass ein regionaler Bedarf besteht. Zudem würde das Vorhaben den Verkehr erheblich erhöhen, ökologische und landwirtschaftliche Strukturen schwächen und die Belastungen für Mensch und Umwelt im ohnehin sensiblen Salemer Tal deutlich verschärfen.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Salem abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an [bauamt@salem-baden.de](mailto:bauamt@salem-baden.de)), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Salem, 24.10.2025

Manfred Härle  
Bürgermeister