

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

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

Stellungnahmen Privater

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
Bürger 1 20.02.2024	<p>gegen den Bebauungsplan, wie er jetzt veröffentlicht wurde, erheben wir Einspruch aus folgenden Gründen: Der Bebauungsplan wurde, auch nach der Anhörung im Rathaus Salem mit Anwesenheit des Bürgermeisters, nicht verändert. Daher bleiben die wesentlichen Punkte unseres Einspruchs vom 31.07.2020 gleich bzw. werden durch dieses Schreiben erweitert.</p> <p>Lärmbelästigung:</p> <p>Da der Bebauungsplan gegenüber der Fassung vom 26.06.2020 unverändert blieb, haben sich auch die Bedingungen nicht geändert. So fließen die Lärmquellen wie Quartierplatz, der zentrale Wendehammer direkt vor unserem Garten, der Müllsammelplatz und vor allem die Ausfahrt aus der Tiefgarage direkt an unserem Grundstückseck nicht in die Berechnung ein. Im Übrigen gelten unsere bisherigen Einwände zur Lärmbelästigung vom Juli 2020 weiterhin. Sie wurden in keiner Weise widerlegt.</p>	<p>Es wurde sowohl die Einwirkung des Straßenneubaus untersucht als auch ein Vergleich zwischen dem Prognosenullfall 2030 (ohne Verwirklichung des Bebauungsplans) und dem Prognoseplanfall 2030 (Mit vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans) erstellt. Für den Straßenneubau werden die Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets deutlich unterschritten, der Beurteilungspegel aufgrund von Verkehrsgeräuschen nehmen außerhalb des Plangebiets um maximal 3 dB zu. Aufgrund des</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>Verkehr:</p> <p>Da der Bebauungsplan in seiner grundsätzlichen Verkehrsplanung nicht geändert wurde, ist unsere jetzige Argumentation auch nicht anders. Daher hier nochmals unsere Einwände: Wir nehmen jetzt speziell Bezug auf die Einbindung der einzigen Zu- und Abfahrt dieses Gebiets in der Aachstraße. Nach unseren Beobachtungen ist die Aachstraße in ihrer Dimensionierung nicht in der Lage, das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen und zu kanalisieren. In diesem neuen Wohngebiet dürfte es nach realistischer Einschätzung bei 68 Wohneinheiten bis zu 140 PKW geben, die zum großen Teil täglich bewegt werden. Als einzige Stelle steht das Nadelöhr zur Aachstraße zur Verfügung, eine Straße, die weder für Fußgänger noch Radfahrer Platz lässt. Allein schon die Tatsache ist gegen jede Vernunft und Vorschrift und erhöht die Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer. Weitere Punkte, siehe letzter Einspruch vom Juli 2020.</p>	<p>Schienenverkehrs und der Markdorfer Straße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl im Prognoseplanfall als auch im Prognosenullfall (unabhängig vom Bebauungsplan) teilweise überschritten.</p> <p>Die TG- Einfahrt mit Fahrweg, Rolltor und Überführung Rinne wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und es wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt um die Anwohner nördlich der Einfahrt außerhalb des Plangebiets zu schützen.</p> <p>Gemäß Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult ist mit einem durch das Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommen von 360 Fahrten/Tag zu rechnen (180 x Quellverkehr, 180 x Zielverkehr, sh. Pkt. 1.3, Seite 3). Die Situation ist vergleichbar mit anderen Wohngebieten in Salem. 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</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>Mikro-Klima:</p> <p>Völlig unberücksichtigt blieb bislang die klimatische Veränderung, die durch die dichte Bebauung erfolgt. Überall werden Frischluftschneisen geplant – wir wohnen in Waiblingen direkt an solch einer Schneise und kennen daher den positiven Effekt aus eigener Erfahrung. Die Dichte der Bebauung nach allen Himmelsrichtungen, eben auch nach Süden und die Einrahmung durch den hohen Bahndamm führen mit Sicherheit zu einem Hitzestau und zu einer erhöhten Schadstoffkonzentration in einem Gebiet, das wannenartig abgesenkt liegt. Bei zunehmendem Klimawandel mit höheren Temperaturen im Sommer dürfte das nicht unproblematisch sein und die Wohnsituation nur verschlechtern. Ein neutrales klimakologisches Gutachten wäre angebracht.</p>	<p>einem höheren Anteil an Fußgängern gerechnet werden kann. Mit der prognostizierten Verkehrsmenge von 360 Fahrten täglich ist die Straße im neuen Wohngebiet gemäß RASt 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 das gesonderte Geh- und/oder Radwege ausgewiesen werden.</p> <p>Auf die klimatische Veränderung wird im Umweltbericht (S. 36) eingegangen. Eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt grundsätzlich die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Die festgesetzte GRZ von 0,30-0,40 lässt eine ausgeprägte Freiflächenstruktur mit einem hohen Anteil unbebauter/begrünter Freiflächen zu, die auch weiterhin klimaregulierend wirken. Das Gebiet ist durch die</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>Bepflanzung:</p> <p>Auch hier zitiere ich wieder aus unserem Schreiben vom Juli 2020: Im ausliegenden Plan ist direkt vor unserem kleinen Garten ein Baum eingezeichnet. Der Baum wird auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden. Wir befürchten, je nach Baumart, eine erhebliche Einschränkung der freien Sicht und eine starke Beschattung unseres Gartens bzw. eine erhebliche Mehrarbeit durch das Laub im Herbst. Wir weisen hier vorsorglich darauf hin, dass wir die Gemeinde Salem in die</p>	<p>östlich verlaufende Landesstraße und die westlich gelegene Bahnlinie bereits vorbelastet. Darüber hinaus ist die effiziente Nutzung regenerativer Energien ein wesentliches Planungsziel, mit dem die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft minimiert werden sollen.</p> <p>Die im Bestand entlang der Südseite der Aachstraße vorhandene Bebauung stellt schon jetzt eine riegelartige Situation dar, die von Süden herführende Kaltluftströme behindern würde. Die Neubebauung wird diese Situation nicht verschlechtern, zumal die Hauptwindrichtung Westen ist. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan in erheblichem Umfang Baumpflanzungen, Grünflächen und weitere Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt, die das Schutzgut Klima entsprechend berücksichtigen.</p> <p>Eine mögliche Bepflanzung wird unter Beachtung des Privatrechts durchgeführt. Die Baumart wird entsprechend der Pflanzenliste, welche Bestandteil des Bebauungsplans ist und fachlich fundiert zusammengestellt</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>Pflicht nehmen werden, was Laubbeseitigung oder weitere Schäden an unserem Grundstück und an unserer Wohnung anbelangt. Sollte der Plan trotz allen Bedenken und Einsprüchen genehmigt werden, möchten wir bitten, vor der Planung der Bepflanzung mit uns Rücksprache zu nehmen.</p> <p>Unsere Einwände gemäß unseres Schreibens vom 31.07.2020 bleiben weiterhin Bestandteil unserer Argumentation gegen den Bebauungsplan. Sollte unser Schreiben nicht mehr vorliegen, dann bitte ich Sie, dieses nochmals anzufordern.</p> <p>Fazit: Alle Argumente unseres Einspruchs vom Juli 2020 wurden nicht widerlegt. Die Behörden, die sich damit auseinandersetzen, verfolgen fast ausschließlich das Wohl des Bau-Unternehmers. Ein weiteres Gutachten ist dazugekommen – als Auftragsgutachten aber wertlos, was das Vertrauen nicht fördert. Es geht nach wie vor um maximale Bebauung mit maximalem Profit zum Nutzen weniger auf Kosten von Mitbürgern, die es erst merken, wenn es zu spät ist.</p>	<p>wurde, ausgewählt. Sie enthält heimische, standortgerechte Pflanzenarten sowie klein- bis mittelkronige Baumarten, die auch für kleinere Gärten geeignet sind. Die Bestimmungen des bad.-württ. Nachbarrechts sind einzuhalten. Die Pflanzenliste wurde bereits um einen Hinweis zu dieser Rechtsgrundlage ergänzt.</p> <p>Es gibt keine `Auftragsgutachten´, sondern ausschließlich Untersuchungen und Gutachten, unabhängiger Fachbüros, die die potentiellen Auswirkungen der vorliegenden Planung untersuchen und bewerten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Bürger 2 26.02.2024</p>	<p>Ich bin Eigentümer der Doppelhaushälfte Aachstraße 36, 88682 Salem. Diese Doppelhaushälfte grenzt direkt an die geplante Erschließungsstraße.</p> <p>Hiermit erhebe ich gegen den Bebauungsplan Neufrach Ort 5. Änderung Einspruch und begründe den Einspruch wie folgt:</p> <p>1. In den erneut ausgelegten Unterlagen im Rathaus zum Bebauungsplan Neufrach Ort 5. Änderung sind zwischenzeitlich die Wohneinheiten festgeschrieben. Im Schallgutachten sind nur noch die zu erwartenden Endpegel an meinem Grundstück angegeben, aber keine Eingangparameter. Nach meinem Dafürhalten können diese angegebenen Endwerte an meiner Fassade nicht stimmen. Ein heutiges mo-</p>	<p>Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte an der Fassade gemittelt über den gesamten Beurteilungszeitraum (6-22 Uhr, 22-6 Uhr). Immissionsgrenzwerte werden eingehalten. Es wird nicht der einzelne Pkw</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>deres Auto hat ein Standgeräusch von 74 dB(A) gemessen am Auspuff in 50 cm Entfernung unter 45°. Unter den angegebenen Ausführungsplänen beträgt der Abstand von der Lärmquelle (Auto) bis zu meiner Fensterfront 3 m. Die entfernungsbedingte Pegelabnahme bei 3 Metern beträgt ca. 10 dB(A), was bedeutet, dass ein Restpegel von 64 dB(A) an der Fensterfront herrscht. Bei 2 gleichen Schallpegelwerten (zwei Autos querend) beträgt die Schallpegelerhöhung 3 dB(A), was ja realistisch ist, da ja zu- und abfließender Verkehr gegeben ist. Diese 3 dB(A) bedeuten eine Verdoppelung des Hörempfindens, da ja die Intensität der Lautstärke logarithmisch aufgebaut ist. Hinzu kommt, dass die Zu- und Abfahrt zum neuen Wohngebiet als Aus- und Einfahrt zu sehen ist und somit der Verkehr der Aachstraße vorfahrtsberechtigt ist. Daher kommt es zu Wartezeiten um in die Aachstraße einzubiegen. Die Fahrstrecke von der Einmündung in die Aachstraße bis zur Einmündung in die vielbefahrene Markdorfer Straße führt dazu, dass zu den Hauptverkehrszeiten sich Rückstau bildet, was zum Teil heute schon der Fall ist, ohne des zusätzlichen zu erwartenden Verkehr durch das neue Wohngebiet. Die zu erwartenden Schallpegelwerte liegen über denen vom Gesetzgeber vorgegebenen Grenzwerten für reine Wohngebiete. Hinzu kommt noch, dass auf dem Quartiersplatz die Müllabfuhr etc. über einen langen Zeitraum alle Müllbehälter des Neubaugebietes entsorgt werden müssen. Diese Lärmquelle erhöht die Grundbelastung sicherlich um 3 bis 4 dB(A). 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 im Gutachten. Daher ist es erforderlich, das Gutachten entsprechend zu überarbeiten, da das momentane Gutachten die tatsächlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigt. Somit ist es erforderlich, dass an meiner Grundstücksgrenze ein aktiver Schallschutz installiert werden muss, der so gestaltet sein muss, dass die vom Gesetzgeber vorgegebenen Grenzwerte zur Tag- und Nachtzeit sicher eingehalten werden.</p>	<p>beurteilt, sondern das gesamte Verkehrsaufkommen und über den gesamten Zeitraum gemittelt. Somit ist der Beurteilungspegel deutlich geringer als der kurzzeitig durch die Vorbeifahrt auftretende Geräuschpegel.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Lärmerzeugung durch die Müllabfuhr sind als alltagsübliche Geräusche (sozialadäquat) einzustufen, da eine Müllentsorgung systemrelevant und für alle Bürger gleich ist. Da ein Verkehrsgutachten einschl. Verkehrsentwicklung (im Planfall, Nullfall) besteht, wird auf diese konkreten Daten zurückgegriffen. Dies ist deutlich exakter als die pauschale Annahme einer Dynamisierung des Verkehrsaufkommens von 1% pro Jahr.</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 evtl. über 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 behalte ich mir vor, die Gemeinde haftungsrechtlich zu belangen. Ebenso ist sicherzustellen, dass die rechtlich gültigen Abstandsmaße zu meinem Grundstück eingehalten werden. Meine Doppelhaushälfte weist zurzeit keine Schäden auf und dies ist auch photographisch dokumentiert.</p> <p>3. Weiterhin sind die Abgasemissionen ein Thema, wie auch zurzeit in der Presse sowie die vom Gesetzgeber ausgesprochenen Fahrverbote für Straßen, die eine durchschnittliche jährliche Belastung von <40 Mikrogramm pro qm 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 zu treffen, um die Gesundheit der Bürger sicherzustellen.</p>	<p>Beweissicherungen bzw. Beweissicherungsverfahren sind Sache des betroffenen Grundstückseigentümers und können in Abstimmung mit diesem durchgeführt werden. Für Bauschäden, die durch den Bau der Erschließungsanlagen und / oder die Hochbauten verursacht werden, ist der Eigentümer/Erschließungsträger verantwortlich. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Landesbauordnung Baden-Württemberg wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Das Vorliegen einer Stickstoffdioxid-Konzentration von annähernd 40 Mikrogramm/m² wird entschieden widersprochen. Für eine derartige Belastung kommen Hauptverkehrsadern in Ballungsräumen in Betracht, aber kein Wohnweg im ländlichen Raum. Gem. Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult ist mit einem durch das Plangebiet verursachten Verkehrsaufkommen von 360 Fahrten / Tag zu rechnen (180 x Quellverkehr, 180 x</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>4. Da der Zufahrtsweg zum neuen Baugebiet keinen Gehweg aufweist, muss davon ausgegangen werden, dass wenn Personen mit Kinderwagen oder Radfahrer sich auf dem Zufahrtsweg befinden, dass die verbleibende Straßenbreite nicht mehr ausreichend ist, dass der Verkehr (zu- und abfahrend) aneinander vorbeikommt. Dies hat zur Folge, dass die Autos nur im Schrittverkehr folgen können und somit die Lärm- und Abgasbelastung sich erhöhen. Es ist also in keinerlei Hinsicht eine Verbesserung gegenüber des ursprünglichen Bebauungsplanes 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>Zielverkehr, sh. Pkt. 1.3, Seite 3). Die Situation ist vergleichbar mit anderen Wohngebieten in Salem, in denen Hausgärten an Erschließungsstraßen ohne Durchgangsverkehr angrenzen. Zwischen der Zufahrt in das neue Wohngebiet und den angrenzenden Grundstücken ist eine jeweils ein Meter breite Grünfläche angeordnet.</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 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 das gesonderte Geh- und /</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>5. 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>oder Radwege ausgewiesen werden.</p> <p>Hierzu wird auch auf die `Empfehlungen für die Anlage von Fußgängerverkehrsanlagen´ (EFA) verwiesen, wonach in Wohnstraßen auf separate Gehwege verzichtet werden kann, „wenn eine Belastung von 50 Kfz in der Spitzenstunde (500 Kfz/24h) nicht überschritten wird.“</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Bürger 3 06.03.2024</p>	<p>Ich nehme Bezug auf die bereits mit Einwendungen vom 12.03.2018 vorgelegte Vollmacht [...]</p> <p>Ergänzend tragen wir wie folgt vor:</p> <p>Unsere Einwendungen mit Schreiben vom 12.03.2018, 18.02.2019, 04.03.2019 und 03.08.2020 bleiben vollumfänglich aufrechterhalten, weil alle Konflikte nicht gelöst wurden und man an einer Problemlösung offensichtlich kein Interesse hat. Der Investor hat nur das Interesse, dieses Baugebiet kostengünstig, mit einem maximalem Ausbau durchzusetzen und die Gemeinde unterstützt den Investor tatkräftig.</p> <p>Der Grund für diesen Ausbau liegt nicht im dringenden Wohnbaubedarf. Salem hat mehrere Ortsteile und ist bezüglich des Wohnbedarfes nicht auf Salem-Neufrach beschränkt. In Salem-Mitte wird zurzeit ein Wohngebiet ausgebaut. Es gibt in Salem-Neufrach mehrere Baulücken und auch Richtung Leutkirch können neue Baugebiete ausgewiesen werden. Grund für das vorliegende Baugebiet ist die Tatsache, dass der Investor kurz nach dem Beschluss über den ersten Bebauungsplan sämtliche Grundstücke als Bauland erworben hat, die Grundstücke nunmehr nur den Wert von Bauerwartungsland haben und diese Investition nunmehr Früchte tragen</p>	<p>Neufrach ist einer der drei Kernorte in Salem. Im Gemeindeleitbild 2020 ist der Schwerpunkt der künftigen Wohnbebauung in den Kernorten gesetzt. Für den Geltungsbereich existiert bereits seit 1961 ein Bebauungsplan, welcher die Planungsabsichten einer Bebauung widerspiegelt. Es ist naheliegend, diese Fläche</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

	<p>muss. An der aktiven Mitwirkung des Investors im Planverfahren gibt es keine Zweifel.</p> <p>1. Die neue Schalltechnische Untersuchung vom 08.12.2023 offenbart, dass das neue Baugebiet, das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts ausweist. Dabei wurden bewusst nicht alle Lärmquellen berücksichtigt und die Berechnung des Lärms (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) erfolgt nur auf einer Höhe von 2 m über dem Geländeniveau. Nachdem das Baugebiet etwa 2 m tiefer liegt, konnte sowohl der Lärm von der Markdorfer Straße als auch vom Bahndamm, der etwa 6 m hoch ist, nicht im vollen Umfang bzw. nicht erfasst werden. Trotzdem werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BIm-SchV ganz erheblich überschritten. Es besteht für die Bewohner des Gebietes absolute Gesundheitsgefahr. Besonders gewichtig ist daher der Hinweis im Gutachten Müller-BBM auf Seite 27, dass bauleitplanerische Lärmschutzmaßnahmen schon ab 49 dB(A) zu ergreifen sind.</p> <p>Diese Tatsache erklärt, dass das neue Baugebiet nicht noch zusätzlich mit Verkehrswegen, einem Quartier- und einzigen Wendepunkt,</p>	<p>nach den neuesten Maßstäben zu entwickeln.</p> <p>Hinzu kommt, dass in der Gesamtgemeinde, wie auch in der Bodenseeregion, nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Gesucht werden sowohl Flächen für den Geschosswohnungsbau wie auch für familiengerechte Ein- bis Zweifamilienhäuser. Die vorliegende Planung sieht daher beide Bau- und Wohnformen vor.</p> <p>Der Beurteilungspegel „Verkehr“ wurde auf den Freiflächen in 2,00 m über Geländeoberkante gerechnet, an den Baugrenzen zusätzlich fassadenweise bis zur maximalen Bauhöhe.</p> <p>Die Lärmerzeugung durch die Müllabfuhr sind als alltags übliche Geräusche (sozialadäquat)</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>einem Energiehaus, einer Tiefgarage und einem Müllsammelplatz ausgestattet werden kann und allein die Nachbarbebauung damit belastet wird. Das Gutachterbüro des Schallgutachtens hat z. B. Gutachten für andere Bauvorhaben erstellt. In diesem Gutachten wurde der Lärm der Müllfahrzeuge ohne Wendemanöver mit 63 dB(A), rangierende LKW's mit 99 dB(A) und Lüftungen mit 80 dB(A) bewertet. In unserem Fall werden diese Lärmquellen ignoriert. Bezüglich der Lärmwerte von Erd-Wärmepumpen ist das Gutachtenbüro spezialisiert. Die Gutachter hatten für die Ermittlung dieser Lärmquellen keinen Auftrag der Gemeinde.</p> <p>Bei der Berechnung dieser Beurteilungspegel wurden ebenfalls nicht alle Lärmquellen und die aktuellen Lärmwerte des Landes bezüglich der L 205 berücksichtigt. Die vorliegenden Werte können sich daher noch wesentlich erhöhen.</p> <p>Der Bebauungsplan verspricht den Bewohnern für das neue Baugebiet die Wohnqualität eines allgemeinen Wohngebiets, das im Garten- und Terrassenbereich aufgrund der hohen Lärmwerte nicht genutzt werden kann. Dieses Versprechen kann die Gemeinde nicht einhalten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht geeignet, die erhebliche Verkehrslärmproblematik zu lösen. An diese Festsetzungen muss sich der Investor nicht halten. Die Baubehörde kann daher diese Festsetzungen zur Lärmreduzierung nicht durchsetzen. Der Bebauungsplan enthält keine verbindlichen Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz. Die Gutachter des Lärmgutachtens und die Baurechtsbehörde wissen, dass die DIN 4109-1-2018-01 keine öffentlich-rechtliche Norm ist i. S. d. § 47 I LBO ist. Trotzdem fordert man in</p>	<p>einzustufen, da eine Müllentsorgung systemrelevant und für alle Bürger gleich ist.</p> <p>Die vorliegende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt alle für das Plangebiet und sein Umfeld relevanten Lärmquellen.</p> <p>Für die L 205 / Markdorfer Straße wurden die Schallimmissionspegel innerorts und außerorts für den Prognose-Nullfall 2030 und den Prognose-Planfall 2035 ermittelt.</p> <p>Die Möglichkeiten zum Schutz der Außenwohnbereiche sind in Kapitel 6.7 der schalltechnischen Untersuchung vom 08.12.2023 genannt.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält eine umfangreiche planungsrechtliche Festsetzung zum Lärmschutz (Nr. 15.0).</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>der Satzung den passiven Lärmschutz (Außendämmung) nach dieser technischen Regelung. Somit kann die Baurechtsbehörde den passiven Lärmschutz nicht vom Investor fordern. Damit ist der passive Lärmschutz nicht durchzusetzen. Es mangelt an konkret verbindlichen und wirksamen Lärmschutzmaßnahmen. In Anbetracht der hohen Verkehrsbelastung des Plangebietes liegt ein erheblicher Fehler im Abwägungsergebnis vor. Die Anordnung bezüglich des Baubeginns ist damit hinfällig, zumal ein wirksamer passiver Lärmschutz nicht vorliegt. Die Lärmproblematik ist bewusst nicht gelöst.</p> <p>Der Investor wirbt mit familiengerechten Wohnen. Es werden aber keine konkreten geschützten Außenbereiche geschaffen, die den Außenlärm im erforderlichen Maße reduzieren, zumal die Grundflächenzahl mehr als ausgeschöpft ist und zusätzliche Ausbauten nicht möglich sind. Die Baugrenzen, die Grundstücke, die Baukörper bzw. die Baugestaltung lassen offensichtlich keine geschützten Außenwohnbereiche zu, die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts von 45 d(B)A sicherstellt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 15.1 arbeitet man erneut wieder mit den Grenzwerten. Hierzu verweisen wir auf die Entscheidung des VGH im Vorverfahren. Es liegt keine Planung der Außenwohnbereiche vor, die nachweislich durch Schallberechnungen die Einhaltung der Orientierungswerte sichert. Das ist allein die Aufgabe der Gemeinde. Es darf dem Investor nicht überlassen bleiben, auf welche Art und Weise die Außenbereiche geschützt werden. Es mangelt bereits an einem planerischen, wirksamen Konzept. Die Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche ist nicht gegeben. Die planerischen Festsetzungen enthalten keine konkreten Maßnahmen, die geeignet sind, die vorliegende erhebliche Verkehrslärmproblematik zu lösen!! Letztlich haftet die Gemeinde den neuen Bewohnern für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005.</p>	<p>Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes sind rechtsverbindlich und verpflichtend einzuhalten.</p> <p>Die DIN-Norm kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Synopse TöB, Stellungnahme Landratsamt).</p> <p>Die Möglichkeiten zum Schutz der Außenwohnbereiche sind in Kapitel 6.7 der schalltechnischen Untersuchung vom 08.12.2023 genannt.</p>	<p>Zustimmung zur Aufnahme eines entsprechenden Hinweises</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Die angebliche schallabschirmende Wirkung der 4 Mehrfamilienhäuser und der geplanten Häuser am Bahndamm ist schalltechnisch nicht nachgewiesen und aufgrund der erheblichen Lärmfenster mit Mehrfachreflexionen, die den Lärm noch verstärkten, auch nicht möglich.</p> <p>Der Gutachter des Schallgutachtens räumt unter Ziffer 6.2 des Gutachtens ein, dass die Mehrfamilienhäuser an der Markdorfer Straße den Verkehrslärm etwas abschirmen. Berechnungen wurden offensichtlich nicht durchgeführt bzw. im Gutachten dargelegt. Im Lärmgutachten vom 30.09.21 hat der Gutachter unter Ziffer 6.3 festgestellt, dass aufgrund der erhöhten Dammlage der Bahnstrecke 4331 keine entsprechende Gebäudestellung zur Verringerung der Beurteilungspegel führt. Das entspricht auch der Tatsache. Im jetzigen Gutachten vom 08.12.2023 stellt der gleiche Gutachter unter Ziffer 6.3 fest, dass zum Schutz der im Innern geplanten Einzel- und Doppelhäuser die gekennzeichneten Einzel- und Doppelhäuser zuerst im Rohbau errichtet werden sollen. Diese Feststellung widerspricht der gutachterlichen Feststellung vom 30.09.21. Eine Schallberechnung für die angeblich abschirmende Wirkung wurde nicht vorgelegt. Es handelt sich hier offensichtlich um eine Gefälligkeitshandlung, die schwerwiegende Folgen haben dürfte. Man spielt hier mit der Gesundheit der Bewohner!! Unter Ziffer 9 der Satzung (Seite 16 unter Hinweise) wird die Kostenübernahme der Straßenbauverwaltung an einem aktiven oder passiven Schallschutz oder an Immissionschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Im Hinblick auf diesen Haftungsausschluss muss eine wirksame Lärmschutzwand an der Markdorfer Straße planungsrechtlich abgesichert sein. Dabei ist zu beachten, dass die Fundamente der Tiefgarage der 3 Mehrfamilienhäuser direkt an die Grundstücksgrenze in der Abstandsfläche erstellt werden. Eine nachträgliche Erstellung einer Lärmschutzwand</p>	<p>Der Nachweis der schallmindernden Wirkung der bahnnahen Gebäude wird in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 4.2.2, 5.1.2 und auf den Seiten 7 und 8 im Anhang A behandelt. Für die Schienenverkehrsgeräusche wurden drei Reflexionen berücksichtigt.</p> <p>Die allgemeine Anmerkung, dass die Mehrfamilienhäuser an der Markdorfer Straße den Verkehrslärm etwas abschirmen, ist in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 6.1 formuliert. Der Nachweis der schallmindernden Wirkung der bahnnahen Gebäude wird in der schalltechnischen Untersuchung unter Punkt 4.2.2, 5.1.2 und auf den Seiten 7 und 8 im Anhang A behandelt.</p> <p>Die Aussage aus der Fassung der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2021 bezog sich auf eine maßgebliche Verringerung der Beurteilungspegel. Dies wird auch weiterhin nicht erreicht. Allerdings wird durch die Errichtung der bahnnahen Punkthäuser eine Schallminderung an vereinzelt Fassaden der im inneren liegenden Einzel- und Doppelhäuser erreicht, was</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>ist auch aufgrund dieser Planung nicht möglich und auch nicht gewünscht.</p> <p>Es fehlt an der planungsrechtlichen Absicherung eines erforderlichen, wirksamen Lärmschutzes. Es darf dem Investor nicht überlassen sein, eine wirksame Schalldämmung der Außenbauteile der Häuser ohne planerische Festsetzung vorzunehmen.</p> <p>Erst mit Vorlage einer genauen Berechnung einer wirksamen Schallreduzierung oder einer Verpflichtung in der Satzung, vor Baubeginn diesen wirksamen Schallschutz entlang der Markdorfer Straße zu erstellen, kann eine Gesundheitsgefahr ausgeschlossen werden. Es muss sichergestellt sein, dass eine wirksame Lärmschutzbebauung die Bewohner des neuen Bebauungsgebiets schützt. Ohne eine wirksame Lärmschutzwand ist hier von einer Gesundheitsgefahr für die Bewohner des neuen Baugebietes und der Nachbarbebauung auszugehen. Soweit der Gutachter begründet darlegt, dass die oberen Stockwerke durch eine Lärmschutzwand nicht geschützt werden, kann der Investor aus gesundheitlichen Gründen keine 2. Geschoss bzw. ein 3. Geschoss (Staffelgeschoß) erstellen und den Abstand von 10 m zur Landstraße mit den 3 Mehrfamilienhäusern überbauen. Diese Abstriche in der Planung zugunsten der Gesundheit der Bewohner der Mehrfamilienhäuser sind dringend erforderlich, zumal die Bebauung auch nach Aussage des Gutachters im Lärmgutachten nicht den gewünschten Immissionsabbau bewirkt.</p> <p>Mit der völlig unverbindlichen Festlegung, mit welchen Gebäuden das Baugebiet begonnen werden soll, ist ein wirksamer Lärmschutz nicht sichergestellt. Im Gegenteil, der Investor hat mit dieser Vorgehensweise erreicht, dass die bewohnte Lärmschutzwand, die nicht die gewünschte Funktion erfüllt, bereits erstellt ist und die weiteren Gebäude nach dem Bebauungsplan erstellt werden können. Mit der Gesundheit der Menschen, die in diesen Häusern wohnen, wird experimentiert. Mit</p>	<p>zu einer Steigerung der Wohnqualität führt.</p> <p>Verweis auf die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzung Nr. 15.0 im Textteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die schalltechnischen Festsetzungen finden sich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Punkt 15.1 wieder.</p> <p>Die Berechnungen der Schallimmissionen außerhalb des Bebauungsplangebiets wurden nach den gängigen Regelwerken durchgeführt.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziffer 15.1 ist verbindlich. Vor „Inbetriebnahme“ der innenliegenden Häuser sind die drei Mehrfamilienhäuser entlang der Markdorfer Straße zu errichten. Sollte man im nächsten Schritt nicht die bahnnahen Gebäude Nr. 1 bis 6</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>dieser Vorgehensweise ist der wirksame aktive und passive Lärm-schutz nicht planungsrechtlich abgesichert, sondern umgangen. Der Investor kann ohne Beachtung der Feststellungen im Bebauungsplan die weiteren Häuser ohne Lärmschutzmaßnahmen erstellen. Diese Vorgehensweise ist verantwortungslos.</p> <p>Die Verkehrslärmerhöhungen sind durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Baugebietes lärmindernd auszugleichen. Ein solcher Ausgleich ist hier nicht gegeben und auch nicht gewünscht. Der Bebauungsplan ist eine reine Gefälligkeitsplanung zugunsten des Investors und bereits aus diesen Gründen unwirksam. Dem Bebauungsplan fehlt es bereits an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Verwirklichung der Planung scheitert auf unabsehbare Zeit an unüberwindlichen immissionsschutzrechtlichen Hindernissen. Die Gemeinde darf nicht so planen, dass im Planungsgebiet schädliche Umwelteinwirkungen vorprogrammiert sind. Sie darf insbesondere selbst nicht die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen schaffen, in dem sie aus einem allgemeinen Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Gewerbegebiet macht. Die Gemeinde kann die mit der Gebietsfestsetzung allgemeines Wohngebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Verkehrslärmbelastung nicht erfüllen. Sie täuscht damit ganz bewusst die Bürger des neuen Baugebiets. Sie setzt sich mit dieser Planung den erheblichen Schadensersatzansprüchen der künftigen Eigentümer der Häuser aus, weil der Haftungsausschluss unwirksam ist.</p> <p>1. Das Planungsgebiet verbaut mit seiner massiven Bebauung die Frischluftzufuhr aus Süden. Die geplante "riegelhafte Bebauung" im südlichen Bereich blockiert bei Südwind die Frischluftzufuhr in den alten Dorfbereich. Die nördlich gelegenen Grundstücke werden von der Belüftung abgeschnitten. Die Bestandsbevölkerung hat ein Interesse am Erhalt und der Sicherung von Frischluftzufuhr, Klima- und Luftstandards. Die riegelartige Bebauung im südlichen Planbereich blockiert</p>	<p>im Rohbau errichten, gelten für die innenliegenden Grundstücke entsprechend erhöhte Schallschutzmaßnahmen (kalte Wintergärten, Prallscheiben, verglaste Vorbauten etc.).</p> <p>Es handelt sich um ein durchdachtes städtebauliches Konzept, das neben Baugrundstücken für familiengerechte Ein- bis Zweifamilienhäuser auch Geschosswohnungsbau vorsieht. Die Planung trägt zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen bei und berücksichtigt Vorgaben des Immissions- und Umweltschutzes.</p> <p>Eine mögliche Frischluftzufuhr von Süden in den Dorfbereich wird schon jetzt durch die bestehende riegelartige Bebauung entlang der Aachstraße blockiert. Die Neubebauung wird diese Situation nicht verschlechtern, zu-</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>die Ventilation von Frischluft ins Plangebiet und führt zu einer bioklimatischen Belastung der nördlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke. Immissionsbelastungen durch wartende Lkws und Transporter auf dem Quartierplatz sowie die Entlüftung im Energiehaus für alle Wohnhäuser führen zu einer erhöhten Immissionsbelastung, da die Schadstoffe aufgrund der massiven Bebauung nicht mehr abtransportiert werden können.</p> <p>Es ist ein klimaökologisches Gutachten einzuholen.</p>	<p>mal die Hauptwindrichtung Westen ist. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan in erheblichem Umfang Baumpflanzungen, Grünflächen und weitere Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt, die das Schutzgut Klima entsprechend berücksichtigen.</p> <p>Auf die klimatische Veränderung wird im Umweltbericht (S. 36) eingegangen. Eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt grundsätzlich die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Die festgesetzte GRZ von 0,30-0,40 lässt eine ausgeprägte Freiflächenstruktur mit einem hohen Anteil unbebauter/begrünter Freiflächen zu, die auch weiterhin klimaregulierend wirken. Das Gebiet ist durch die östlich verlaufende Landesstraße und die westlich gelegene Bahnlinie bereits vorbelastet. Darüber hinaus ist die effiziente Nutzung regenerativer Energien ein wesentliches Planungsziel, mit dem die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft minimiert werden sollen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>2. Die Festsetzungen im Baugebiet überschreiten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet erheblich. Bisher wurde unsererseits mehrfach gerügt, dass das Planungsgebiet überplant ist. Für die Mehrfamilienhäuser sind 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen. Mit der Bewilligung von Staffelgeschossen als Nicht-Vollgeschoss, die größtenteils in keiner Weise eingeschränkt sind, wurde ein drittes Vollgeschoss bewilligt. Die LBO definiert nicht die Voraussetzungen an ein Nicht-Vollgeschöß. Insofern ist in der Satzung die Größe des Staffelgeschosses festzulegen. Außerdem wird mit der Bebauung der Grundstücke die Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten. Auch die Tiefgarage und die Baugrenzen der Häuser überschreitet ganz erheblich die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl. Die Überbauung bis 10 m an die L205 ist auch nicht mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden zu rechtfertigen. Mit diesem belasteten Boden muss nicht sparsam umgegangen werden. Es muss wirksame Abhilfe geschaffen werden.</p>	<p>Der § 17 BauNVO beinhaltet Orientierungswerte, keine Obergrenzen. Die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2 werden in der vorliegenden Planung eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten – Planung GRZ = 0,30 – 0,40, GFZ = 0,60 – 0,80. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO). Bei einer festgesetzten GRZ von 0,30 bleiben damit 55 % des Grundstücks unbebaut bzw. unbefestigt, bei einer GRZ von 0,40 sind es 40 %.</p> <p>Auszug aus § 1 (6) LBO-Bad-Württ: Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>Wir bestehen darauf, dass in der Satzung unter Ziffer 5.0 die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage von 48 aufgenommen wird, um den Verkehr einzudämmen.</p>	<p>Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.“ Keine Vollgeschosse sind „oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.“ Aufgrund der festgesetzten Wand- und Gesamthöhen der Gebäude ergibt sich, dass ein drittes Geschoss bzw. ein drittes Vollgeschoss rechnerisch gar nicht möglich ist: Ein- und Zweifamilienhäuser = Wandhöhe max. 6,00 m, Gesamthöhe = max. 7,50 m, Geschosswohnungsbau = Wandhöhe max. 6,50 m, Gesamthöhe bei Sattel-, Walm- und Pultdächern = max. 11,50 m.</p> <p>In Pkt. 6.0 der örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass je Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen sind. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass im Geschosswohnungsbau der überwiegende Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden muss.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>3. Auch bei der Lärmberechnung für unser Haus, die unvollständig und fehlerhaft ist, wurde eine nicht nachgewiesene schallmindernde Wirkung der Riegelfunktion der Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Hinzu kommt, dass wir offensichtlich getäuscht werden sollen, dass an der Ecke der Südwestseite unseres Hauses ein "Immissionsmesspunkt" eingerichtet wurde. Die Schallermittlung dieses Messpunktes soll eine angebliche Verbesserung von 2 dB(A) an der Westseite unseres Hauses belegen. Die Mehrfachreflexionen der erheblichen Lücken zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Straßen führen mit Sicherheit nicht im 2. und 3. OG zu einem Abbau von Lärm. Das Baugebiet liegt etwa 2 m tiefer als unser Haus, so dass die Werte auf der Höhe unserer Kellerdecke ermittelt wurden. Dieser angebliche Messpunkt ist im Computerprogramm ein festgesetzter, nicht veränderbarer Parameter. Er arbeitet ergebnisorientiert, eingestellt auf eine Verbesserung der Lärmsituation von 2 dB(A). Tatsächlich sind die Ausgangsparameter im vorliegenden Fall die Eingangsparameter. Der eigentliche Immissionsmesspunkt ist zur Zeit noch auf der Ostseite unseres Hauses. Das belegen auch die entsprechenden Messungen. Begünstigend kommt hinzu, dass sich vor dieser nicht veränderbaren Stelle die geplante Schallschutzwand von 3 m Höhe an der Grundstückseinfahrt zur Tiefgarage befindet. Die Auswahl dieses Punktes belegt, dass hier eindeutig ein Gefälligkeitsgutachten erstellt wurde. Die Schallschutzwand hat für unsere Wohnung im 2. und 3. OG keine Wirkung. Hinzu kommt, dass die Schallschutzwand an der Einfahrt zur Tiefgarage nicht planerisch umgesetzt werden muss. Eine alternative Einhausung der Ein- und Ausfahrt führt durch Mehrfachreflexionen zu einer Verstärkung des Lärms. Bei der Auswahl des Immissionsmesspunktes ist darauf zu achten, dass dieser auch den Anforderungen für Messpunkte genügt. Er darf daher nicht mit einer festen Größe vorprogrammiert sein. Bemerkenswert ist auch, dass das Zeichen für Immissionsmessung bewusst so gesetzt wurde, dass die Vorzeichen und die Messung nicht lesbar sind. Eine solche Vorgehensweise schafft kei-</p>	<p>Die Fa. Müller-BBM als Verfasserin der schalltechnischen Untersuchung ist gemäß § 29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit der Bekanntgabeverordnung (41. BImSchV) als sachverständige Stelle bekannt gegeben. Die Bekanntgabe umfasst die Ermittlung der Emissionen und Immissionen von Luftverunreinigungen, Geräuschen und Erschütterungen. Der Vorwurf der Täuschung wird ausdrücklich zurückgewiesen. Die Untersuchung wurde auf der Grundlage vorliegender Bestandserhebungen (Verkehrszahlen etc.) und unter strikter Beachtung der einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien verfasst.</p> <p>Der Lärmschutz an der Tiefgarageneinfahrt muss entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 15.1.1 umgesetzt werden. Sowohl die Mindesthöhe, die Mindestauskrugung sowie das Mindest-Schalldämm-Maß sind verbindlich festgesetzt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>nerlei Vertrauen. Das Lärmgutachten geht bei den Lärmberechnungen, soweit diese überhaupt erfolgt sind, von falschen Eingangsdaten aus. Die gesetzten Punkte in den Plänen mit den Lärmwerten sind durch Berechnungen nicht nachgewiesen. Es wurde nicht nach Himmelsrichtungen unterschieden, so dass immer der höchste Beurteilungspegel ermittelt wurde. Der höchste Pegel ist noch die Ostseite unseres Hauses in Richtung Markdorfer Straße. Andere Gutachten des Gutachterbüros in vergleichbaren Fällen belegen, dass die Lärmberechnung nach Stockwerken und Himmelsrichtungen möglich ist.</p> <p>Diese vorliegende Lärmberechnung bestätigt, dass der künftige Lärm an unserer Westseite im 2. und 3. Geschoss mit den Schlafräumen und unserem Balkon nicht ermittelt wurde. Auch unsere Häuser wurden von diesem Investor erstellt und die Schlafräume wurden auf die ruhigere Westseite des Hauses gelegt. Diese Tatsache zeigt, dass eine Grundrissorganisation jederzeit veränderbar ist und nicht zur Reduzierung des Lärms beiträgt. Die nach Stockwerken erstmals aufgeschlüsselten Werte unterscheiden nicht nach Himmelsrichtungen, auch wenn die Punkte in den Plänen etwas anderes vorgeben. Es wird nur der höchste Beurteilungspegel ermittelt. Dieser Messpunkt liegt bisher noch auf der Ostseite des Hauses und berücksichtigt nur den Lärm der Markdorferstraße. Wir sind auch aufgrund der erneuten Lärmberechnung nicht in der Lage, den vom Baugebiet ausgehenden Lärm auf der Westseite zu ermitteln. Nach der Rechtsprechung des VGH müssen uns aber diese Werte offenbart werden. Der Prognose Planfall 2035 berücksichtigt nicht die bereits vom Land angeordnete Geschwindigkeitsreduzierung am Ortsein- und -ausgang von Salem-Neufrach und den Einbau eines lärmabbauenden Fahrbahnbelages und ist damit fehlerhaft. Wahrscheinlich wurde bei unseren Häuser Aachstr. 38 - 46 der Lärm mit einer Geschwindigkeitsreduzierung der Markdorferstraße auf 30 km/h bei Nacht berechnet, obwohl in Höhe des Hauses Aachstraße 38 Richtung Ortsausgang diese Geschwindigkeitsreduzierung aufgehoben ist.</p>	<p>Für die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft wurde eine stockwerksweise und fassadengenaue Berechnung der Immissionen vorgenommen, welche auch insbesondere die Westseite der Gebäude Aachstr. 38-46 umfasst. Die Verkehrslärmzunahme in der Nachbarschaft beträgt max. 3 dB(A) (Haus Nr. 36). Die Verkehrsgeschmmissionen gesamt liegen jedoch noch deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Die Gemeinde ist der Meinung, dass die Belange der Wohnruhe der angrenzenden Bewohner im Interesse der gewünschten Neubebauung bis zu den mit einer rechtsfehlerfreien Abwägung nicht mehr überwindbaren Grenzen zurückzustellen sind.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>4. Unter Bezugnahme auf unsere bisherigen Einwände bleibt festzustellen, dass der neue Verkehr auf der Südseite unseres Hauses bewusst nicht ermittelt wurde. Nach der Satzung können auf der Zufahrt zur Tiefgarage auch der ver- und entsorgende Verkehr (jede Art von Verkehr) sowie Umzugsfahrzeuge fahren, zumal beim Erstbezug hier ein erhöhter Bedarf der Bewohner besteht. Dieser Verkehr verläuft im Bauwuchsbereich direkt an der Grundstücksgrenze und verursacht zusätzlich erhebliche Erschütterungen an unseren Häusern. Diese Fahrzeuge wurden bei der Schallberechnung nicht berücksichtigt, obwohl ein entsprechender Auftrag an die Gutachter vorlag. Außerdem wurde der ruhende und fließende Verkehr auf dem Quar-</p>	<p>Die Verkehrsmengen wurden auf Grundlage des im Verfahren durchgeführten Verkehrsgutachtens angenommen. Die Geschwindigkeiten wurden nach zulässiger Höchstgeschwindigkeit (innerorts 30 bzw. 50 km/h und außerorts 100 km/h) angesetzt. Lärmmindernde Beläge wurden nach den Vorgaben der RLS-19 berücksichtigt. Die verkehrsrechtliche Anordnung des Landkreises vom 07.01.2019 beinhaltet keine Geschwindigkeitsreduzierung am Ortsein- bzw. ausgang von Salem Neufrach. Die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h nachts wird demnach explizit nach der südlichen Einmündung Aachstraße Richtung Bermatingen wieder aufgehoben.</p> <p>Nach der Satzung besteht nördlich der Tiefgaragenzufahrt ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht als Rettungszufahrt, als Zufahrt für Umzugsfahrzeuge und als Fußweg.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>tierplatz nicht berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde auch der erhebliche Lärm des Energiehauses und des Müllsammelplatzes. Trotz unserer Nachfrage wurde die Planung der Heiz- und Lüftungsanlage, die dem Gemeinderat bekannt ist, nicht offenbart. Das hat auch seinen Grund. Geplant ist für die gesamte Anlage eine Luft-/Klima-, Wasser- Wärmepumpenkaskade, die durchgehend tags und nachts mindestens Lärm von 80 dB(A). verursacht. Hier kann sicher nicht davon gesprochen werden, dass wir aus sozialadäquaten Verhalten diesen zusätzlichen Lärm hinnehmen müssen. Zusammen mit dem errechneten Lärm der Tiefgaragen-einfahrt und der Regenrinne in gleicher Höhe ergibt sich hier eine Addition von 3 dB(A). Außerdem sind die Orientierungswert von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) am Tag von 25 dB(A) und nachts von 40 dB(A) überschritten Eine Gesamtlärmbelastung kann und muss nach der Rechtsprechung errechnet werden. Wir haben mehrere Gutachten der Gutachter überprüft und kamen zu dem Ergebnis, dass in vergleichbaren Fällen eine entsprechende Gesamtlärmberechnung vorliegt. Die Gutachter sind auch auf den Lärm von Erdwärmepumpen und Lüftungen spezialisiert. Die Tatsache, dass die Gemeinde eine solche Berechnung verweigert und die Gutachter hierfür keinen Auftrag haben, widerspricht dem Gebot der Konfliktbewältigung und führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p>Sieht man die neuen Straßen- und Kreuzungen um unser Haus, den erheblichen Lärm des Quartier- und einzigen Wendeplatzes, der Besucherparkplätze, des Müllsammelplatzes und des Verkehrs der Tiefgarage an der Südseite unseres Hauses sowie des Rolltors/der Regenrinne, so wird man nicht allen Ernstes behaupten, dass wir auf der Westseite und an der Ecke Südwestseite durch das Baugebiet eine Verbesserung von 2 dB(A) haben. Nachdem der nicht vollständig berechnete Verkehr auf der Zufahrtsstraße A am Tag und in der Nacht dem entsprechenden Lärm der Markdorfer Straße auf unserer Westseite entspricht muss hier eine Addition von 3 dB (A) vorgenommen werden. Das entspricht einer Verdopplung des Verkehrs und ist eine beachtliche und unzumutbare Lärmerhöhung.</p>	<p>Das Energiekonzept wurde bereits 2013 im Gemeinderat vorgestellt und beinhaltet die PV-Stromproduktion mit Batteriespeicher. Die geplante Energiezentrale wurde im Gutachten aber nicht berücksichtigt, da keine genaue Ausführung bekannt ist. Diese wird im Rahmen der Bauausführung lärmtechnisch untersucht und dementsprechend ausgelegt, dass der notwendige Schallschutz gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft gewährleistet wird.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>Eine Elok SB und RZW SB können die Bahnstrecke mit einer fast 90 Gradkurve am Ende des Baugebietes vor und nach dem Kurvenbereich bei km 33 nicht mit einer 200 km/h Geschwindigkeit befahren. Auch die Brücke des Bahndammes kann nicht mit dieser Geschwindigkeit befahren werden. Insofern geht die Lärmberechnung von falschen Voraussetzungen aus.</p> <p>5. Der Investor hält mit seinen 3 Mehrfamilienhäusern den Sicherheitsabstand zur Landstraße gemäß § 22 StrG von 20 m nicht ein. Die Mehrfamilienhäuser mit Zufahrt haben zur Landstraße nur einen Abstand von 10 m. Der stark lärmbelastete Wohnraum stellt eine Gesundheitsgefahr dar und dürfte sicher kein Härtegrund für diese Ausnahmeregelung sein. Außerdem gefährdet der Verkehr der Zufahrtsstraße ohne Blendschutz zu L 205 den auf der Landstraße entgegenkommenden Verkehr. Die Ausnahme verstößt daher gegen § 22 StrG. Soweit vorgetragen wird, dass das Regierungspräsidium Tübingen</p>	<p>Die Angaben zum Schienenverkehr wurde von der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2030 eingeholt. Trotz Ungewissheit bezgl. Elektrifizierung der Strecke wurde sicherheitshalber mit den höheren Verkehrszahlen gerechnet. Unter Punkt 3.2 ist beschrieben, dass bis km 33 eine maximale Höchstgeschwindigkeit von 200 km/h zulässig ist, im Kurvenbereich zwischen km 33 und 33,5 sind 90 km/h zulässig und südlich des Bebauungsplanumgriffs ab km 33,5 sind 130 km/h zulässig. Es wurde dementsprechend eine worst-case-Betrachtung durchgeführt. Wenn in der Realität, wovon auszugehen ist, diese max. zulässigen Geschwindigkeiten nicht erreicht würden, wären die lärmtechnischen Auswirkungen geringer.</p> <p>Die Reduzierung des Anbauabstandes auf 10 m für eine vollständig überdeckte Tiefgarage sowie die Reduzierung des Anbauabstandes mit hochbaulichen Anlagen auf 15 m wurde mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>angeblich die Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern ohne Wendehammer auch für Umzugsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung genehmigt haben soll, wird diese Vereinbarung bestritten. Anlass an das Regierungspräsidium heranzutreten, war allein die Tatsache, dass die Feuerwehrezufahrt, die vom Investor nicht vorgesehen war, nachträglich ermöglicht wird. Ganz heimlich wurde aus der Zufahrt im Bauwich eine Straße für die Ver- und Entsorgung, d.h. für den gesamten Verkehr. Auch dieses Vorgehen ist für das vorliegende Planungsverfahren bezeichnend. In der Satzung ist festgehalten, dass Umzugsfahrzeuge und der ver- und entsorgende Verkehr die Ein- und Abfahrt im Bauwich befahren dürfen. Es schließt sich aus, dass außer der Feuerwehr zusätzlich Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung diese neue Straße von 5 m Breite ohne Wendehammer befahren und die Zuwege versperren. Damit war die Feuerwehrezufahrt ein reiner Vorwand, um die Mehrfamilienhäuser über die Ein- und Ausfahrtsstraße zu erschließen. Diese Tatsache belegt mal wieder die Ehrlichkeit in diesem Verfahren.</p> <p>Wir widersprechen dem, dass auf dem Nachbargrundstück entlang unserer gesamten Südseite eine neue Straße ohne Sicherheitsabstand zu unserer Grundstücksgrenze eröffnet wird. Die Bauwichtsvorschriften sind bei der langen Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Mehrfamilienhäusern verletzt. Diese Straßenführung und der Verkehr führt weiterhin zu mehr Verkehrslärm, der nicht ermittelt wurde, und zu Erschütterungen an unseren Häusern. Hinzu kommt, dass in einer Wohnstraße nach der RAS 06 die Straßenlängen auf 300 m begrenzt sind und Mehrfamilienhäuser nicht erstellt werden dürfen. Die RAS 06, die der VGH als gutachterliche Feststellungen anerkennt, wurde für das Plangebiet nicht beachtet. Bezeichnend ist, dass dieser zusätzliche be- und entsorgende Verkehr, der über die Einfahrt auf der Südseite unseres Grundstücks geführt wird sowie die lautstarken Wendemanöver ohne Wendehammer bei der Lärmberechnung bewusst nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Das festgesetzte Fahrrecht dient lediglich Rettungsfahrzeugen, als Zufahrt für Umzugsfahrzeuge und als Fußweg. Eine Zufahrt für die Ver- und Entsorgung ist hier nicht inbegriffen. Das Fahrrecht umfasst eine Breite von 3,50 m. Die hierfür geltende planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14.0 ist rechtsverbindlich.</p> <p>Entlang der Grundstücksgrenze ist ein 0,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Im Anschluss daran befindet sich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Rettungszufahrt, als Zufahrt für Umzugsfahrzeuge und als Fußweg. Daraufhin folgt die Tiefgaragenabfahrt mit der entsprechend festgesetzten Abschirmeinrichtung. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO sind bei der Planung eingehalten.</p> <p>Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als ‚Wohnweg‘</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>6. Für die Lärmberechnung und den höchsten Beurteilungspegel an unserem Wohnhaus war der Lärm der Markdorferstraße bisher von wesentlicher Bedeutung. Ein Verkehrsgutachten lag bisher vor. Bezüglich unserer Einwendungen zur Aufteilung des Verkehrs und der zu gering angenommenen Verkehrsmenge, sowie des fehlenden Besucherverkehrs in diesem Verkehrsgutachten nehmen wir ausdrücklich Bezug. Die Änderung im Lärmberechnungsverfahren war sicher nicht der Anlass, ein neues Gutachten in Auftrag zu geben. Die zunächst nach dem Gutachtenentwurf der Müller-BBM ermittelten erheblichen</p>	<p>gem. Pkt. 5.2.1 RASSt 06 einzu- stufen. Diese werden wie folgt charakterisiert: Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern, aus- schließlich Wohnen, geringe Länge (bis ca. 100 m), Verkehrs- stärke unter 150 Kfz /Stunde, be- sonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt. Das Plangebiet wird durch frei- stehende Einzelhäuser geprägt, am östlichen Rand sind drei Mehrfamilienhäuser angeordnet, die über eine zentrale Anbindung an den nördlichen Teil des Quar- tiersplatzes angebunden sind. Reihenhäuser gibt es nicht. Sie hätten eine wesentlich höhere Anzahl an Grundstückszufahrten zur Folge. Die Straßen im Plan- gebiet entsprechen den Anforder- ungen gem. Pkt. 5.2.1 RASSt 06.</p> <p>Die Aktualisierung bzw. Neufas- sung der schalltechnischen Un- tersuchung sowie damit verbun- den der verkehrstechnischen Untersuchung wurde aufgrund des fortgeschrittenen Zeitraums veranlasst. Es schien absolut sinnvoll und notwendig, den Prognosehorizont auf 2035 zu</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>Lärmwerte für das neue Gutachten lagen deutlich über der Unzumutbarkeitsgrenze. Die bisher vom Land verfügte Geschwindigkeitsreduzierung als Sofortmaßnahme am Ortsein- und -ausgang von Salem-Neufrach wurde seit April 2022 nicht umgesetzt. Auch der verfügte Einbau eines leiseren Fahrbahnbelages am Ortseingang Neufrach wurde bisher nicht ausgeführt. Insofern musste man eine entsprechende Korrektur vornehmen. Man entschied sich dazu, erneut ein Verkehrsgutachten zu erstellen, obwohl für dieses Verkehrsgutachten das neue Lärmberechnungsverfahren nach RLS-90 keine Bedeutung hat. Eine geringere Verkehrsmenge pro Tag konnte die unzumutbaren Lärmwerte für das neue Baugebiet reduzieren. Gleichzeitig musste man darauf bedacht sein, dass weiterhin der höchste Beurteilungspegel der Nachbarbebauung auf der Ostseite unseres Hauses liegt. Würde man alle Lärmquellen auf der Westseite unseres Hauses berücksichtigen, so wäre der höchste Beurteilungspegel auf der Westseite unseres Hauses und die tatsächlichen Lärmwerte der Westseite müssten damit offenbart werden. Das nennt man ergebnisorientiertes Arbeiten. Aus diesem Grund wurde die vom Land seit 2022 geforderte Geschwindigkeitsbegrenzung am Ortsein- und -ausgang der Markdorferstraße/L 205 auch nicht umgesetzt. Seit 2 Jahren ist im Nachbarort Bermatingen die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h am Ortseingang und -ausgang angeordnet. Die LUBW hat mehrmals die angeordnete Geschwindigkeitsreduzierung für Salem-Neufrach angemahnt. Diese Geschwindigkeitsreduzierung, die über 2 Jahre nicht vorgenommen wurde, sollte die erneute Lärmgutachten-erstellung auf der bisherigen Basis höchster Beurteilungspegel auf der Ostseite unseres Hauses ermöglichen. Die Eingangsparameter im Lärmgutachten müssen jedoch nach den aktuellen Verhältnissen erstellt werden. Im vorliegenden Fall wurde die 2022 vom Land angeordnete Geschwindigkeitsreduzierung bewusst nicht umgesetzt. Wahrscheinlich verkauft man uns jetzt die künftige Geschwindigkeitsreduzierung am Ortsein- und -ausgang als lärmschutzmindernde Maßnahme und vergisst dabei, dass die durch die Planung ausgelösten Konflikte durch die Planung selbst zu bewältigen sind. Nach den aktuellen Verhältnissen ist ein erneutes Lärmgutachten</p>	<p>erhöhen und für die Berechnungen der Straßenverkehrsgeräusche die seit dem 01.03.2021 geänderte 16. BImSchV mit den RLS-19 der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde zu legen.</p> <p>Eine geforderte Geschwindigkeitsbegrenzung am Ortsein- und -ausgang ist nicht bekannt (sh. Abwägung unter Punkt 4).</p> <p>Eine Geschwindigkeitsreduzierung am Ortsein- bzw. -ausgang ist aktuell nicht geplant.</p> <p>Die Erstellung eines Gutachtens auf Grundlage falscher Annahmen erscheint unlogisch. Unabhängig davon würde sich der Verkehrslärm bei Annahme einer</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>auf der Basis 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung am Tag und in der Nacht am Ortsein- und ausgang der Markdorferstraße in Salem-Neufrach zu erstellen.</p> <p>Die Verkehrszählung wurde nur an einem Tag vorgenommen und war auch nicht im Mitteilungsblatt angekündigt.</p>	<p>Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h tags wie nachts reduzieren. Selbst, wenn eine derartige Geschwindigkeitsreduzierung in Zukunft angezeigt wäre, zieht es die Gemeinde vor, den „worst-case“ zu betrachten.</p> <p>Die Verkehrszählung dient als Grundlage für die Verkehrsuntersuchung, welche wiederum als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung dient. Die Zählung und Untersuchung wurde von einem renommierten und unabhängigen Ingenieurbüro nach den gängigen Regeln erstellt.</p> <p>Die Zählung wurde, wie in den EVE 2020 (Empfehlungen für Verkehrserhebungen) empfohlen, an einem Normalwerktag (von Dienstag bis Donnerstag) außerhalb der Ferien über mindestens 8 Stunden durchgeführt. Eine Ankündigung im Mitteilungsblatt ist nicht notwendig und kann unter Umständen das Ergebnis verfälschen. Ohne eine Ankündigung der Verkehrserhebung ist der Verkehr unbeeinflusst und bildet das tägliche Verkehrsaufkommen unverfälscht ab.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>Die für die Prognose-Planfall 2035 vom Gutachter angenommene Zunahme des Verkehrs war in der Zeit von 2017 und 2023 nicht begründet. Auch für die Zukunft ist nach dieser Feststellung eine Zunahme des Verkehrs nicht begründet. Der Gutachter geht jedoch erneut von einer Zunahme für die Zukunft aus. Insofern ist das vorliegende Verkehrsgutachten widersprüchlich.</p>	<p>Die Zählstelle befindet sich östlich von Bermatingen. Der DTV (Mo-So) wird nach dem Daten- und Kartendienst der LUBW für den gesamten Abschnitt der L 205 (von Stefansfeld bis Markdorf) ausgewiesen, spiegelt jedoch nicht das Verkehrsaufkommen in der Markdorfer Straße bei Neufrach wieder. Die Zählstelle kann herangezogen werden, um die Größenordnung der Zählraten einzuordnen und zu plausibilisieren, jedoch nicht für einen direkten Vergleich.</p> <p>In der Zeit zwischen 2017 bis 2023 ist eine Minderung des Verkehrsaufkommens plausibel, da sich in der Zeit nach Corona das Verkehrsverhalten der Bevölkerung verändert hat. Für die Prognose 2035 wird davon ausgegangen, dass sich nicht nur in Neufrach Aufsiedlungen ergeben, sondern auch die umliegenden Gemeinden sich weiterentwickeln und Mehrverkehr erzeugen. Der Neuverkehr für das zu untersuchende Baugebiet wurde nicht reduziert, auf diese Weise kann ein Worst-Case Szenario gebildet werden.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>Es bleibt zu vermuten, dass die Verkehrszählung vom 13.06.2023 nicht repräsentativ ist und nur gefertigt wurde, um die erheblichen Lärmwerte für das Planungsgebiet zu reduzieren. Bemerkenswert ist auch, dass die groben Fehler des Verkehrsgutachtens vom 20.12.2017 nicht beseitigt wurden.</p> <p>7. Für das Planvorhaben liegen ein erforderlicher geotechnischer Bericht und eine Bodenuntersuchung nicht vor. Auftraggeber für beide Gutachten war der Investor, der nicht berechtigt war, diese Gutachten in Auftrag zu geben. Insofern handelt es sich bei diesem Gutachten um ein Privatgutachten, das nicht verwertet werden darf.</p> <p>Es muss daher sowohl ein geotechnischer Bericht und eine Bodenuntersuchung eingeholt werden. Dabei ist u.a. zu untersuchen, inwieweit die Erdwärmepumpen den Grundwasserspiegel absenken und es zu Rissbildungen an unseren Häusern kommen kann.</p>	<p>Sowohl das Verkehrsgutachten vom 20.12.2017 als auch das Gutachten vom 31.08.2023 sind fehlerfrei. Worauf sich die Annahme bezieht, dass das Gutachten von 2017 grobe Fehler enthält, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Bestehende Gutachten/Berichte, welche zu entsprechenden Erkenntnissen führen, dürfen verwendet werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier die gleiche Untersuchung nochmals durchgeführt werden sollte. Das entspricht sicher nicht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Verwaltung. Nach Rücksprache mit dem damals zuständigen Ingenieurbüro wurde die gemeindliche Annahme bestätigt, dass sich der Boden im Aufbau innerhalb dieses Zeitraums nicht verändert. Ein umfassender Eingriff in den Boden hat in diesem Zeitraum nicht stattgefunden.</p> <p>Die Gutachten stammen teilweise aus dem ersten Verfahren zum Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“. An den Grundlagen einiger Untersuchungen (Boden, Artenschutz)</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>8. Noch vor dem Erlass eines Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderats wurden sämtliche Gutachten im Jahr 2017 eingeholt. Auftraggeber dieser Gutachten war sicher nicht der Gemeinderat! Es wird vermutet, dass Auftraggeber erneut der Investor war. Die Gutachten wurden für den neuen Bebauungsplan Neufrach-Ort 5. Änderung erstellt. Der Gemeinderat hat am 05.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Neufrach-Ort 5. Änderung" beschlossen. Zwischenzeitlich lag bestimmt die 26. Änderung zugunsten des Investors vor. Mit der Namensgleichheit sollte ermöglicht werden, dass die vorliegenden Gutachten im neuen Verfahren ohne weitere Kosten eingebracht werden konnten und im Mitteilungsblatt der Gemeinde nicht dargelegt werden mussten, aus welchen Gründen man einen neuen Aufstellungsbeschluss für dieses Baugebiet mit gleicher Bezeichnung erlässt. In der Folgezeit nach der 1. Auslegung änderte man die Bezeichnung des Bebauungsplans. Spätestens in der Sitzung vom 13.11.2018 wurde der Bebauungsplan stillschweigend umbenannt in "Neufrach-Ort 5. Änderung 2018". Für diesen Bebauungsplan liegt ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats nicht vor. Aber auch in der Folgezeit nach dem 13.11.2018 wurden Gutachten erneut unter dem Bebauungsplan "Neufrach-Ort, 5. Änderung" bis heute erstellt.</p> <p>Mit der Namensgleichheit zum 1. Bebauungsplanverfahren bezweckte man ganz bewusst, dass die betroffenen Bürger, die bereits im ersten Verfahren Einspruch gegen die Planung eingelegt haben, sich bei der erneuten Anhörung nicht mehr beteiligten, weil sie begründet von einem einheitlichen Verfahren ausgehen und der Ansicht waren, dass ihr Einspruch bereits berücksichtigt wird. Die Bezeichnung des Bebauungsplans ist geeignet, beim betroffenen Bürger einen Irrtum über</p>	<p>hat sich nichts geändert. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese nicht verwendet werden sollten.</p> <p>Das Landratsamt hat in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung dazu angeregt, zur Differenzierung an den Bebauungsplannamen z. B. die Jahreszahl anzufügen. Diese Stellungnahme wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgetragen. Der Gemeinderat erteilte Zustimmung zur Umbenennung des Bebauungsplans. Es bleibt dennoch derselbe Bebauungsplan. Die Sachverhalte wurden immer in öffentlicher Gemeinderatssitzung vorgestellt und diskutiert, sodass jedem Bürger freistand, sich über das Verfahren zu informieren und ggf. sich daran zu beteiligen. Die anfängliche Namensgleichheit wurde im ersten Verfahrensschritt korrigiert und beibehalten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>die formellen und materiellen Voraussetzungen des in Betracht kommenden Rechtsbehelfs hervorzurufen und ihn dadurch abzuhalten, den Rechtsbehelf überhaupt einzulegen. Die Anhörungsrechte der Bürger im neuen Verfahren wurden daher bewusst verletzt. Dieser Mangel hatte auf das Ergebnis des Verfahrens einen wesentlichen Einfluss. Die Namengleichheit und der ständige Wechsel in der Bezeichnung des Bebauungsplans stellt einen beachtlichen Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften dar und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p>9. Soweit im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 20.12.23 auf Seite 36 unter Ziffer 2.5 festgestellt wird, dass die festgesetzte Grundfläche von 0,30 und 0,40 eine ausgeprägte Freiflächenstruktur mit einem hohen Anteil unbebauter begrünter Freifläche zulässt, berücksichtigt der Bericht nicht die in Ziffer 1.21 Seite 2) der planungsrechtlichen Festsetzungen zugelassene Überschreitung bis zu 50 % für Nebenanlagen. Diese Überschreitung bewirkt eine ganz erhebliche Verdichtung, die tatsächlich noch überschritten wird. Auch in diesem Bereich liegt ein Verfahrensfehler vor. Sowohl der Umweltbericht als auch die Artenrechtliche Einschätzung wurden vor dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde erstellt. Auftraggeber beider Berichte war der Stadtplaner Herr Hornstein. Abgesehen davon, dass Herr Hornstein zum Zeitpunkt der Erstellung noch keinen Auftrag der Gemeinde, vielleicht aber einen Auftrag des Investors, für diese Berichte hatte, ist er auch nicht berechtigt, in seinem Namen den Auftrag für diese Berichte an sich selbst zu erteilen. Damit liegt zumindest ein unwirksames Insichgeschäft vor. Es mangelt daher an einem Umweltbericht und an einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung. Es müssen daher ein Umweltbericht und eine Artenschutzrechtliche Einschätzung neu erstellt werden.</p>	<p>GRZ 0,30 + max. 50 v. Hundert Überschreitung = 45 %, 55 % der Grundstücksfläche bleiben unbebaut bzw. unbefestigt, GRZ 0,40 + max. 50 von Hundert = 60 %, 40 % der Grundstücksfläche bleiben unbebaut bzw. unbefestigt. Die Aussagen im Umweltbericht sind zutreffend.</p> <p>Der Umweltbericht wurde vom Büro Hornstein erstellt, das dafür die notwendige Sachkunde besitzt. Die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes ist eine Grundlage für den Umweltbericht. Die Untersuchung wurde unabhängig auf der Grundlage durchgeführter Erhebungen erarbeitet. Es ist durchaus nicht unüblich, dass Fachgutachter vom Ersteller des Umweltberichtes direkt beauftragt werden. Das Büro</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>10. Die 2018 festgestellten Zauneidechsen waren nicht auf Wanderschaft. Sie haben sich im Baugebiet vermehrt und fühlen sich auch in dem kaum bewirtschafteten Acker hinter den Häusern der Aachstraße sehr wohl.</p> <p>Auf dem Plan der Habitatstrukturen vom 26.04.2018 wurden die Bäume 2, 3, 4, 5, 6, und 8 bereits entfernt, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden. Am Bahndamm waren mehrere Nester der Baumfalken, auch diese Nester wurden vor ca. 3 Jahren entfernt. Trotz allem hat sich der Rotmilan hier angesiedelt.</p> <p>Um eine erhebliche Wertminderung unserer Wohnung zu vermeiden, müssen wir den Bebauungsplan gerichtlich überprüfen lassen, ansonsten hätten wir mit dieser Planung bereits verloren. Ausreichende Gründe liegen vor.</p>	<p>SeeConcept als Verfasserin des Gutachtens ist ebenfalls ein in der Region bekanntes, unabhängiges Fachbüro.</p> <p>Der Artenschutzgutachter hat im April 2024 eine weitere Begehung vorgenommen, um das artenschutzrechtliche Gutachten von 2018 auf seine weitere Gültigkeit hin zu überprüfen. In Bezug auf die streng geschützte Zauneidechse kommt er zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen juveniler Tiere im Spätsommer innerhalb des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, da die Tiere sehr mobil sind und zu dieser Zeit quasi überall auftreten können. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine unabhängige Population, sondern steht in funktionalem Verbund mit dem genannten Kernhabitat am Bahndamm.</p> <p>Auch bezüglich der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Vogelarten bestätigt der Gutachter seine Aussagen von 2018, wonach das Plangebiet für Greifvögel wie den Rotmilan als Nahrungshabitat von lediglich durchschnittlichem Interesse ist.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

		Die Aussagen zum Artenschutz im Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.	
Bürger 4 04.03.2024	<p>Zunächst bleiben unsere Einwendungen mit Schreiben vom 12.03.2018, 18.02.2019 und 03.08.2020 vollumfänglich aufrechterhalten. Alle Konflikte wurden nicht gelöst. An einer Problemlösung hat man offensichtlich kein Interesse. Der Investor hat nur das Interesse, dieses Baugebiet kostengünstig, mit einem maximalem Ausbau durchzusetzen.</p> <p>Der Grund für diesen Ausbau liegt nicht im dringenden Wohnbaubedarf. Salem hat mehrere Ortsteile und ist bezüglich des Wohnbedarfes nicht auf Salem-Neufrach beschränkt. In Salem-Mitte wird zurzeit ein Wohngebiet ausgebaut. Es gibt in Salem-Neufrach mehrere Baulücken und auch Richtung Leutkirch können neue Baugebiete ausgewiesen werden. Wohnungen können zurzeit aufgrund des hohen Zinsniveaus und der Verteuerung der Baukosten nicht veräußert werden. Auch deshalb wird ein Bedarf bestritten.</p> <p>Ergänzend tragen wir wie folgt vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die neue Schalltechnische Untersuchung vom 08.12.2023 offenbart, dass das neue Baugebiet, das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts ausweist. Dabei wurden bewusst nicht alle Lärmquellen berücksichtigt und die Berechnung des Lärms erfolgt nur auf einer Höhe von 2 m über dem Geländeniveau des neuen Baugebietes. Nachdem das Baugebiet etwa 2 m tiefer liegt, konnte sowohl der Lärm von der Markdorfer Straße als auch vom Bahndamm, der etwa 6 m hoch ist, nicht voll erfasst werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16.BImSchV werden ganz erheblich überschritten. Es besteht für die Bewohner des Gebietes absolute Gesundheitsgefahr. Besonders gewichtig ist daher der Hinweis im Gutachten Müller-BBM auf Seite 27, dass Bauleitplanerische Lärmschutzmaßnahmen schon ab 49 dB(A) zu ergreifen sind. 	<p>Zu den nachstehend genannten Punkten wird auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der Beurteilungspegel „Verkehr“ wurde auf den Freiflächen in 2,00 m über Geländeoberkante gerechnet, an den Baugrenzen zusätzlich fassadenweise bis zur maximalen Bauhöhe.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

	<p>Das neue Baugebiet kann daher lärmmäßig nicht noch zusätzlich mit Verkehrswegen, einem Quartierplatz, einem Energiehaus und einer Tiefgarage und einem Müllsammelplatz ausgestattet werden. Damit muss die Nachbarbebauung ausschließlich belastet werden. In unserem Fall werden diese erheblichen Lärmquellen einfach ignoriert. Es besteht ein Ermittlungsdefizit, das ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.</p> <p>Bei der Berechnung dieser Beurteilungspegel wurden ebenfalls nicht alle Lärmquellen und die aktuellen Lärmwerte des Landes bezüglich der L 205 berücksichtigt. Die vorliegenden Werte des Verkehrsgutachtens werden sich noch um den Besucherverkehr, die Bewohner der Staffelgeschosse und die Fahrzeuge der Tiefgarage erhöhen.</p> <p>Der Bebauungsplan verspricht den Bewohnern für das neue Baugebiet die Wohnqualität eines allgemeinen Wohngebiets, das im Garten- und Terrassenbereich aufgrund der Lärmwerte nicht genutzt werden kann. Dieses Versprechen kann die Gemeinde nicht einhalten. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan sind nicht geeignet, die erhebliche Verkehrslärmproblematik zu lösen. Aufgrund von mehreren Ausnahmen und einer fehlerhaften Rechtsgrundlage muss der Investor den erforderlichen Lärmschutz nicht erbringen. Eine wirksame Schallreduzierung im erforderlichen Maß ist dadurch nicht gewährleistet. Der Bebauungsplan enthält keine verbindlichen Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz.</p> <p>Die angebliche schallabschirmende Wirkung der 3 Mehrfamilienhäuser ist schalltechnisch nicht nachgewiesen und aufgrund der erheblichen Lärmfenster mit Mehrfachreflexionen auch nicht möglich. Der Gutachter des Schallgutachtens räumt unter Ziffer 6.2 ein, dass die Mehrfamilienhäuser an der Markdorfer Straße den Verkehrslärm etwas abschirmen. Berechnungen wurden offensichtlich nicht durchgeführt bzw. im Gutachten dargelegt.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält unter Punkt 15.1 der textlichen Festsetzungen verbindliche Festsetzungen zum Lärmschutz.</p> <p>Unter Ziffer 6.2 der schalltechnischen Untersuchung ist keine derartige Aussage vorhanden. Hier werden Abschirmeinrichtungen thematisiert. Insbesondere die Wirksamkeit der Abschirmeinrichtung entlang der Tiefgarage sowie die Sinnlosigkeit einer Schallschutzmauer entlang</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>Unter Ziffer 9 der Satzung (Seite 16 unter Hinweise) wird die Kostenübernahme der Straßenbauverwaltung an einem aktiven oder passiven Schallschutz oder an Immissionsschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Im Hinblick auf diesen Haftungsausschluss muss eine wirksame Lärmschutzwand an der Markdorfer Straße und passiver Lärmschutz planungsrechtlich abgesichert sein. Dabei ist zu beachten, dass die Fundamente der Tiefgarage der 3 Mehrfamilienhäuser direkt an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Eine nachträgliche Erstellung einer Lärmschutzwand ist auch aufgrund dieser Planung nicht möglich. Es fehlt daher an der planungsrechtlichen Absicherung eines erforderlichen Lärmschutzes.</p> <p>Erst mit Vorlage einer genauen Berechnung einer wirksamen Schallreduzierung und einer Verpflichtung in der Satzung vor Baubeginn, diesen wirksamen Schallschutz entlang der Markdorfer Straße vor Baubeginn der Wohnhäuser zu erstellen, kann eine Gesundheitsgefahr ausgeschlossen werden. Es muss sichergestellt sein, dass eine wirksame Lärmschutzbebauung die Bewohner des neuen Baugebietes schützt. Ohne eine wirksame Lärmschutzwand ist hier von einer Gesundheitsgefahr für die Bewohner des neuen Baugebietes und der Nachbarbebauung auszugehen. Soweit der Gutachter begründet darlegt, dass die oberen Stockwerke durch eine Lärmschutzwand nicht geschützt werden, werden aber Staffelgeschosse auf den Mehrfamilienhäusern erstellt. Auch die Tatsache, dass der Investor die Abstandsfläche 10 Meter überschreitet, begründet für die Bewohner der bewohnten "Lärmschutzwand" eine erhebliche Gesundheitsgefahr. Nach Aussage des Gutachters werden die oberen Stockwerke der Mehrgeschossbauten durch eine Lärmschutzwand nicht geschützt. Insofern kann der Investor kein 2. Geschoss</p>	<p>der Bahnlinie aufgrund der erhöhten Dammlage.</p> <p>Im Ergebnis ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Markdorfer Straße nicht erforderlich.</p> <p>In den Festsetzungen Ziffer 15.1 sind wirksame passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die Fassaden entlang der Markdorfer Straße wurden erhebliche Einschränkungen vorgesehen, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>und kein Staffelgeschoss auf den Mehrfamilienhäusern erstellen. Diese Abstriche in der Planung zugunsten der Gesundheit der Bewohner der Mehrfamilienhäuser sind dringend erforderlich, zumal die Bebauung auch nach Aussage des Gutachters im Lärmgutachten nicht den gewünschten Immissionsabbau bewirkt.</p> <p>Mit der völlig unverbindlichen Festlegung, mit welchen Gebäuden das Baugebiet begonnen werden soll, ist ein wirksamer Lärmschutz nicht sichergestellt. Im Gegenteil, der Investor hat mit dieser Vorgehensweise erreicht, dass die bewohnte "Lärmschutzwand", die nicht die gewünschte Funktion erbringt, bereits erstellt ist und die weiteren Gebäude nach dem Bebauungsplan erstellt werden können. Mit der Gesundheit der Menschen, die in diesen Häusern wohnen, wird regelrecht experimentiert. Diese Vorgehensweise sichert den wirksamen aktiven und passiven Lärmschutz nicht ab, sondern umgeht ihn bewusst. Der Investor kann ohne Beachtung der Festsetzungen im Bebauungsplan die weiteren Häuser ohne wirksame Lärmschutzmaßnahmen erstellen. Die Verkehrslärmerhöhungen sind durch entsprechende Maßnahmen lärmindernd auszugleichen. Ein solcher Ausgleich ist hier nicht gegeben und auch nicht gewünscht. Der Bebauungsplan ist eine reine Gefälligkeitsplanung zugunsten des Investors.</p> <p>Dem Bebauungsplan fehlt es bereits an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Verwirklichung der Planung scheitert auf unüberwindbare Zeit an unüberwindlichen immissionsschutzrechtlichen Hindernissen. Die Gemeinde darf nicht so planen, dass im Planungsgebiet schädliche Umwelteinwirkungen vorprogrammiert sind. Sie darf insbesondere selbst nicht die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen schaffen, in dem sie aus einem allgemeinen Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Gewerbegebiet macht. Die Gemeinde kann die mit der Gebietsfestsetzung allgemeines Wohngebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Verkehrslärmbelastung nicht erfüllen. Sie täuscht damit ganz bewusst die Bürger des neuen Baugebiets.</p>	<p>Es ist nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die drei Mehrfamilienhäuser entlang der Markdorfer Straße zuerst errichtet werden müssen. Für die innenliegende Bebauung wollte man eine Option schaffen, da die Festsetzung eines pauschalen und dann ggf. überhöhten Lärmschutzes vermieden werden wollten.</p> <p>Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, neue Bauflächen künftig bevorzugt in den drei zentralen Teilorten Stefansfeld, Mimmehausen und Neufrach auszuweisen. Es stehen in Neufrach praktisch keine Bauplätze mehr zur Verfügung. 2013 wurden innerörtliche Potenziale ermittelt. Die Flächen sind alle in Privatbesitz. Die Flächen im Plangebiet sind Teil des seit Jahrzehnten rechts-</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>2. Das Planungsgebiet verbaut mit seiner massiven Bebauung die Frischluftzufuhr aus Süden und einen Austausch der Luft in den alten Dorfbereich. Die nördlich gelegenen Grundstücke werden von der Belüftung abgeschnitten. Die Bestandsbevölkerung hat ein Interesse am Erhalt und der Sicherung von Frischluftzufuhr, Klima- und Luftstandards. Die massive Bebauung im südlichen Planbereich blockiert die Ventilation von Frischluft ins Plangebiet und führt zu einer bioklimatischen Belastung der nördlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke. Immissionsbelastungen durch wartende Lkw's und Transporter auf dem Quartierplatz, der direkt an unserem Grundstück 5 Meter vor unserer Terrasse liegt, sowie die Lüftung/Klimageräte im Energiehaus für alle Wohnhäuser führen zusätzlich zu einer erhöhten Immissionsbelastung, da die Schadstoffe aufgrund der massiven Bebauung nicht mehr entweichen können.</p> <p>Ein klimaökologisches Gutachten muss erstellt werden.</p>	<p>gültigen Bebauungsplanes „Neufrach – Ort“, von dem nur Teilbereiche (z. B. an der Aachstraße) umgesetzt sind. Der Bebauungsplan weist großzügige Baugrundstücke aus, deren Zuschnitt unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß ist. Daher erscheint eine Überplanung sinnvoll. Weitere Ausführungen können der S. 27 des Bebauungsplans zum Thema „Planerfordernis“ entnommen werden.</p> <p>Auf die klimatische Veränderung wird im Umweltbericht (S. 36) eingegangen. Eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt grundsätzlich die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Die festgesetzte GRZ von 0,30-0,40 lässt eine ausgeprägte Freiflächenstruktur mit einem hohen Anteil unbauter/begrünter Freiflächen zu, die auch weiterhin klimaregulierend wirken. Das Gebiet ist durch die östlich verlaufende Landesstraße und die westlich gelegene Bahnlinie bereits vorbelastet. Darüber hinaus ist die effiziente Nutzung regenerativer Energien</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>3. Die Festsetzungen im Baugebiet überschreiten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO erheblich. Für die Mehrfamilienhäuser sind 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) vorgesehen. Mit der Bewilligung von Staffelgeschossen, die größtmäßig in keiner Weise eingeschränkt sind, wurde ein drittes Vollgeschoss bewilligt. Außerdem wird mit den vorgesehenen Baugrenzen der Grundstücke die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Die Wohneinheiten und die Bewohneranzahl wurden nach den Änderungen und der nachträglichen Bekanntgabe der Tiefgarage nicht angepasst. Auch aufgrund dieser wesentlichen Erhöhung ändert sich der Verkehr auf den Zufahrtsstraßen.</p>	<p>ein wesentliches Planungsziel, mit dem die Auswirkungen der Planung auf Klima und Luft minimiert werden sollen.</p> <p>Der § 17 BauNVO beinhaltet Orientierungswerte, keine Obergrenzen. Die für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2 werden in der vorliegenden Planung eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten – Planung GRZ = 0,30 – 0,40, GFZ = 0,60 – 0,80.</p> <p>Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO). Bei einer festgesetzten GRZ von 0,30 bleiben damit 55 % des Grundstücks unbebaut bzw. unbefestigt, bei einer GRZ von 0,40 sind es 40 %.</p> <p>Auszug aus § 1 (6) LBO-Bad.-Württ: Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

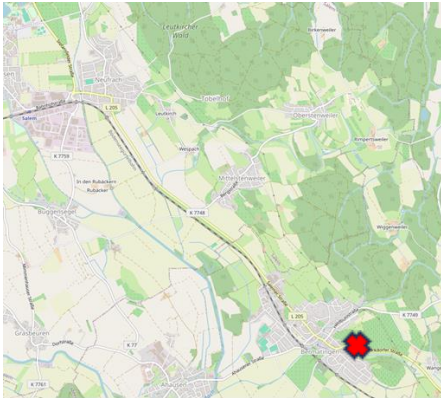
	<p>4. Auch bei der Lärmberechnung für unser Haus, die unvollständig und fehlerhaft ist, wurde eine nicht nachgewiesene schallmindernde Wirkung der Riegelfunktion der Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Ansonsten ist undenkbar, dass wir im Planfall gegenüber den jetzigen Verhältnissen unter</p>	<p>Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.” Keine Vollgeschosse sind „oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.“ Aufgrund der festgesetzten Wand- und Gesamthöhen der Gebäude ergibt sich, dass ein drittes Geschoss bzw. ein drittes Vollgeschoss rechnerisch gar nicht möglich ist: Ein- und Zweifamilienhäuser = Wandhöhe max. 6,00 m, Gesamthöhe = max. 7,50 m, Geschosswohnungsbau = Wandhöhe max. 6,50 m, Gesamthöhe bei Sattel-, Walm- und Pultdächern = max. 11,50 m.</p> <p>Für die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft wurde eine stockwerksweise und fassadengenaue Berechnung</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>Verschärfung der Vorschrift zur Schallermittlung eine Verbesserung von 1 dB(A) nachts und eine Verbesserung tags von 1 dB(A) an der Westseite unseres Hauses haben. Mehrfachreflexionen der erheblichen Lärmfenster zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Straßen führen mit Sicherheit nicht zu einem Abbau von Lärm sondern verstärken ihn. Der höchste Beurteilungspegel wurde nur auf einer Höhe von 2 m über dem Geländeniveau des Baugebietes an der Ostseite unseres Hauses ermittelt. Das Baugebiet liegt etwa 2 m tiefer als unser Haus, so dass die Werte auf der Höhe unserer Kellerdecke ermittelt wurden. Besonders bemerkenswert ist, dass der Immissionsmesspunkt an der Südwestecke auf einer Höhe von 2 m über dem Geländegrund von den Gutachtern gesetzt wurde. Vor dem Messpunkt befindet sich angeblich die Schallschutzmauer von 3 m Höhe an der Grundstückseinfahrt zur Tiefgarage, die aber nicht umgesetzt werden muss. Die Auswahl dieses angeblichen Immissionsmesspunkt verfälscht das Ergebnis. Bei der Auswahl des Immissionsmesspunktes ist darauf zu achten, dass dieser auch den Anforderungen für Messpunkte genügt. Dieser Messpunkt gibt keine repräsentativen und damit verwertbaren Ergebnisse. Messergebnisse auf der Westseite wurden nicht durchgeführt. Es wurde nicht nach Himmelsrichtungen unterschieden, so dass immer der höchste Beurteilungspegel noch an der Markdorfer /L205 ermittelt wurde. Der noch höchste Pegel ist die Ostseite unseres Hauses in Richtung Markdorfer Straße. Diese Lärmberechnung bestätigt, dass der künftige Lärm im Bereich unserer Schlafräume und unsere Terrasse auf der Westseite nicht ermittelt wurde. Die nach Stockwerken erstmals aufgeschlüsselten Werte unterscheiden nicht nach Himmelsrichtungen, auch wenn die Punkte in den Plänen etwas Anderes vorgeben. Wir sind aufgrund der erneuten Lärmberechnung nicht in der Lage, den vom Baugebiet ausgehenden Lärm auf der Westseite zu ermitteln. Das Lärmgutachten geht bei der Lärmberechnung von falschen Eingangsdaten aus. Die gesetzten Punkte mit den Lärmwerten sind rechnerisch nicht nachprüfbar. Der Lärm der Markdorferstraße wurde im Bereich der Häuser Aachstr. 38 - 46 mit einer Geschwindigkeitsreduzierung der Markdorferstraße auf 30 km/h im Lärmgutachten berechnet, obwohl in Höhe unserer Häuser die Geschwindigkeit am Tag und in der Nacht von 50 km/h angeordnet ist.</p>	<p>der Immissionen vorgenommen. Die Verkehrslärmzunahme in der Nachbarschaft beträgt max. 3 dB(A) (Haus Nr. 36). Die Verkehrsgeräuschimmissionen gesamt liegen jedoch noch deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Die Gemeinde ist der Meinung, dass die Belange der Wohnruhe der angrenzenden Bewohner im Interesse der gewünschten Neubebauung bis zu den mit einer rechtsfehlerfreien Abwägung nicht mehr überwindbaren Grenzen zurückzustellen sind.</p>	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>Bei dem Verkehrsweg auf der Zufahrt zur Tiefgarage wurde der ver- und entsorgende Verkehr sowie die Umzugsfahrzeuge nicht beachtet, zumal beim Erstbezug hier ein erhöhter Bedarf der Bewohner besteht. Ich widerspreche einem erneuten Verkehrsweg entlang der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage im Bereich des Grenzabstandes. Außerdem wurde der ruhende und fließende Verkehr auf dem Quartierplatz nicht berücksichtigt.</p> <p>Nicht berücksichtigt wurde auch der erhebliche Lärm des Energiehauses. Trotz unserer Nachfrage wurde die Planung der Heiz- und Lüftungs- bzw. Klimaanlage, die dem Gemeinderat bekannt ist, nicht offenbart. Das hat auch seinen Grund. Geplant ist für die gesamte Anlage eine Luft-, Klimaanlage, Wasser- Wärmeerdumpenkaskade mit Kompressoren Diese Heizanlage verursacht am Tag und in der Nacht durchgehend einen Lärm von ca. 80 dB(A). Hier kann sicher nicht davon gesprochen werden, dass wir aus sozialadäquaten Verhalten diesen zusätzlichen Lärm hinnehmen müssen. Zusammen mit dem errechneten Lärm der Tiefgarageneinfahrt und der Regenrinne in gleicher Höhe ergibt sich hier eine Addition von 3 dB(A). Außerdem sind die Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) am Tag von 25 dB(A) und nachts von 40 dB(A) überschritten. Eine Gesamtlärmbelastung kann und muss errechnet werden. Die Tatsache, dass die Gemeinde eine solche Berechnung verweigert und die Gutachter hierfür keinen Auftrag haben, widerspricht dem Gebot der Konfliktbewältigung und führt ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.</p> <p>5. Der Investor hält mit seinen 3 Mehrfamilienhäusern und der Zufahrtstraße den Sicherheitsabstand zur Landstraße gemäß § 22 StrG von 20 m nicht ein. Die Mehrfamilienhäuser haben zur Landstraße nur einen Abstand von 10 m. Die Vermehrung von Wohnraum mit dieser Gesundheitsgefährdung dürfte sicher kein Härtegrund für diese Ausnahmeregelung sein. Die Ausnahme verstößt daher gegen § 22 StrG. Eine Feuerwehzufahrt wurde zu den Mehrfamilienhäusern nicht geplant, um das Plangebiet von Verkehrslärm zu verschonen und um die Wohnfläche zu vergrößern. So-</p>	<p>Das Energiekonzept wurde bereits 2013 im Gemeinderat vorgestellt und beinhaltet die PV-Stromproduktion mit Batterie-speicher. Die geplante Energiezentrale wurde im Gutachten aber nicht berücksichtigt, da keine genaue Ausführung bekannt ist. Diese wird im Rahmen der Bauausführung lärmtechnisch untersucht und dementsprechend ausgelegt, dass der notwendige Schallschutz gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft gewährleistet wird.</p> <p>Die Reduzierung des Anbauabstandes auf 10 m für eine vollständig überdeckte Tiefgarage sowie die Reduzierung des Anbauabstandes mit hochbaulichen Anlagen auf 15 m wurde mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>weit vorgetragen wird, dass das Regierungspräsidium angeblich die Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern ohne Wendehammer auch für Umzugsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung genehmigt haben soll, wird diese Vereinbarung bestritten. Anlass an das Regierungspräsidium heranzutreten war allein die Tatsache, dass die Feuerwehrezufahrt, die der Investor in der Planung nicht vorgesehen hatte, nachträglich ermöglicht wird. Ganz heimlich wurde aus der Zufahrt eine Straße für die Ver- und Entsorgung. Auch dieses Vorgehen ist für das vorliegende Planungsverfahren bezeichnend. In der Satzung ist festgehalten, dass Umzugsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung die Grundstückseinfahrt an der Südseite unseres Hauses befahren dürfen. Es schließt sich aus, dass außer der Feuerwehr zusätzlich Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung ohne Wendehammer diese Straße von 5 m Breite befahren und die Zuwege versperren. Damit war die Feuerwehrezufahrt ein reiner Vorwand, um die Mehrfamilienhäuser über die Ein- und Ausfahrt zu erschließen. Bezeichnend ist, dass dieser Verkehr sowie die lautstarken Wendemanöver ohne Wendehammer, der über die Einfahrt auf der Südseite unseres Grundstückes geführt wird, bei der Lärmbeurteilung bewusst nicht berücksichtigt wurde. Wir widersprechen einer erneuten Straße entlang der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage.</p> <p>6. Für die Lärmberechnung und den höchsten Beurteilungspegel an unserem Wohnhaus ist bisher der Lärm der Markdorferstraße von wesentlicher Bedeutung. Ein Verkehrsgutachten lag bisher vor. Bezüglich unserer Einwendungen zur Aufteilung und fehlerhaften Berechnung des Verkehrs in diesem Verkehrsgutachten nehmen wir ausdrücklich Bezug. Die Änderung im Lärmberechnungsverfahren führt im vorliegenden Fall zu einer Lärmsteigerung bei den Gebäuden des Planungsvorhabens. Die zunächst nach dem Gutachtenentwurf der Müller-BBM ermittelten Lärmwerte für das neue Gutachten lagen deutlich über der Unzumutbarkeitsgrenze.</p>	<p>Das festgesetzte Fahrrecht dient lediglich Rettungsfahrzeugen, als Zufahrt für Umzugsfahrzeuge und als Fußweg. Eine Zufahrt für die Ver- und Entsorgung ist hier nicht inbegriffen. Das Fahrrecht umfasst eine Breite von 3,50 m.</p> <p>Die Aktualisierung bzw. Neufassung der schalltechnischen Untersuchung sowie damit verbunden der verkehrstechnischen Untersuchung wurde aufgrund des fortgeschrittenen Zeitraums veranlasst. Es schien absolut sinnvoll und notwendig, den Prognosehorizont auf 2035 zu erhöhen und für die Berechnungen der Straßenverkehrsgeräusche die seit dem 01.03.2021 geänderte 16. BImSchV mit den RLS-19 der schalltechnischen</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>Die 2022 vom LUBW nach § 47 Abs. 1 LBO verfügte Geschwindigkeitsreduzierung am Ortsein- und -ausgang von 30 km/h wurde bisher nicht umgesetzt. Im Nachbarort Bermatingen wurde diese Reduzierung der Geschwindigkeit 2022 eingeführt. Diese Maßnahme hätte die erheblichen Lärmwerte für das Baugebiet reduziert. Gleichzeitig hätte diese Reduzierung dazu geführt, dass der höchste Beurteilungspegel der Nachbarbebauung auf der Westseite unseres Hauses liegt und die erhebliche Lärmsteigerung auf dieser Seite offenkundig wird. Insofern entschied man sich dazu, erneut ein Verkehrsgutachten einzuholen, um die Lärmwerte zu reduzieren Für das Verkehrsgutachten hat das neue Lärmberechnungsverfahren nach RLS-90 keine Bedeutung. Die offensichtlichen Fehler dieses Gutachtens wurden auch nicht berichtet. Im Mitteilungsblatt war diese Verkehrszählung vom 16.03.2023 nicht angekündigt.</p> <p>Die Verkehrszählung wurde nur an einem Tag erstellt.</p>	<p>Untersuchung zu Grunde zu legen.</p> <p>Eine geforderte Geschwindigkeitsbegrenzung am Ortsein- und -ausgang ist nicht bekannt (sh. Abwägung unter Punkt 4)</p> <p>Die Verkehrszählung dient als Grundlage für die Verkehrsuntersuchung, welche wiederum als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung dient. Die Zählung und Untersuchung wurde von einem renommierten und unabhängigen Ingenieurbüro nach den gängigen Regeln erstellt.</p> <p>Die Zählung wurde, wie in den EVE 2020 (Empfehlungen für Verkehrserhebungen) empfohlen, an einem Normalwerktag (von Dienstag bis Donnerstag) außerhalb der Ferien über mindestens 8 Stunden durchgeführt. Eine Ankündigung im Mitteilungsblatt ist nicht notwendig und kann unter Umständen das Ergebnis verfälschen. Ohne eine Ankündigung der Verkehrserhebung ist der Verkehr unbeeinflusst und bildet das tägliche Verkehrsaufkommen unverfälscht ab.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>Sie widerspricht in der Verkehrsmenge sowie bezüglich der Lkw-Anteile dem bisherigen Verkehrsgutachten vom 20.12.2017 und der Prognose Planfall 2030.</p> <p>Außerdem setzt sich das neue Gutachten in Widerspruch zu der sehr ausgiebigen Verkehrszählung des Landes, Daten- und Kartendienst der LUBW 2022, die über mehrere Tage erfolgte. Die Differenz zu dieser Kartierung beträgt bezüglich der Verkehrsmenge an der Markdorferstraße Nord/ Süd/Aachstraße, Zählknoten 13 1.900 Fahrzeuge in 24 Stunden. Diese Verkehrszählung widerspricht auch der neuesten Kartierung der LUBW. Auffallend ist die starke Reduzierung des Gesamtverkehrs an der Kreuzung Markdorferstraße/L205/Aachstraße K13.</p>	<p>Die 2023 erhobene Verkehrsmenge liegt etwas unterhalb der 2017 erhobenen Verkehrsmenge. Dies ist lt. den Erfahrungen des zuständigen Ingenieurbüros unter anderem auf die durch COVID-19 gestiegenen Homeoffice Zahlen zurückzuführen.</p> <p>Die LUBW greift auf das Verkehrsmonitoring Baden-Württemberg zurück. An der L 205 Markdorfer Straße befindet sich die Zählstelle Nr. 84538, wo zuletzt im Jahr 2019 eine Verkehrserhebung durchgeführt wurde. In der nachfolgenden Abbildung ist die genaue Lage der Zählstelle dargestellt.</p>  <p>Die Zählstelle befindet sich östlich von Bermatingen. Der DTV</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

	<p>Die für den Prognose-Nullfall angenommene Zunahme des Verkehrs im Verkehrsgutachten war in der Zeit von 2017 und 2023 nicht begründet. Auch für die Zukunft ist die Verkehrszählung vom 13.06.2023 nicht repräsentativ. Das Verkehrsgutachten war nicht erforderlich. Erforderlich ist jedoch, dass die angeordnete Geschwindigkeitsreduzierung auf der Markdorfer Straße beim Lärmgutachten berücksichtigt wird.</p> <p>Nach den aktuellen Verhältnissen ist ein erneutes Lärmgutachten auf der Basis 30 km/h am Ortsein- und -ausgang der Markdorferstraße/L205 in Salem-Neufrach zu erstellen.</p>	<p>(Mo-So) wird nach dem Daten- und Kartendienst der LUBW für den gesamten Abschnitt der L 205 (von Stefansfeld bis Markdorf) ausgewiesen, spiegelt jedoch nicht das Verkehrsaufkommen in der Markdorfer Straße bei Neufrach wieder. Die Zählstelle kann herangezogen werden, um die Größenordnung der Zählraten einzuordnen und zu plausibilisieren, jedoch nicht für einen direkten Vergleich.</p> <p>In der Zeit zwischen 2017 bis 2023 ist eine Minderung des Verkehrsaufkommens plausibel, da sich in der Zeit nach Corona das Verkehrsverhalten der Bevölkerung verändert hat. Für die Prognose 2035 wird davon ausgegangen, dass sich nicht nur in Neufrach Aufsiedlungen ergeben, sondern auch die umliegenden Gemeinden sich weiterentwickeln und Mehrverkehr erzeugen. Der Neuverkehr für das zu untersuchende Baugebiet wurde nicht reduziert, auf diese Weise kann ein Worst-Case Szenario gebildet werden.</p> <p>Eine Geschwindigkeitsreduzierung am Ortsein- bzw. -ausgang ist aktuell nicht geplant.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

	<p>7. Für das Planvorhaben liegt ein erforderlicher geotechnischer Bericht und eine Bodenuntersuchung nicht vor. Auftraggeber für beide Gutachten war der Investor, der nicht berechtigt war, diese Gutachten in Auftrag zu geben. Insofern handelt es sich bei diesen Gutachten um Privatgutachten, die nicht verwertet werden dürfen.</p> <p>Es muss daher sowohl ein geotechnischer Bericht und eine Bodenuntersuchung eingeholt werden. Dabei ist u.a. zu untersuchen, inwieweit die Erdwärmepumpen den Grundwasserspiegel absenken und es zu Rissbildungen an unseren Häusern kommen kann.</p> <p>8. In unserem kleinen Garten stellen wir immer wieder Zauneidechsen fest, die offensichtlich nicht ausgewandert sind und sich im benachbarten Feld, das kaum bewirtschaftet wird, sehr wohl fühlen. Die Zauneidechse ist daher nicht ausgewandert. Angesiedelt haben sich auch Rotmilane.</p>	<p>Die Erstellung eines Gutachtens auf Grundlage falscher Annahmen erscheint unlogisch. Unabhängig davon könnte man dann davon ausgehen, dass sich der Verkehrslärm reduziert.</p> <p>Bestehende Gutachten/Berichte, welche zu entsprechenden Erkenntnissen führen dürfen verwendet werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum hier die gleiche Untersuchung nochmals durchgeführt werden sollte. Das entspricht sicher nicht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Verwaltung.</p> <p>Der Artenschutzgutachter hat im April 2024 eine weitere Begehung vorgenommen, um das artenschutzrechtliche Gutachten von 2018 auf seine weitere Gültigkeit hin zu überprüfen. In Bezug auf die streng geschützte Zauneidechse kommt er zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen juveniler Tiere im Spätsommer innerhalb des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, da die Tiere sehr mobil sind und zu dieser Zeit quasi überall auftreten können. Es</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>9. Soweit im Umweltbericht vom 20.12.23 auf Seite 36 unter Ziffer 2.5 festgestellt wird, dass die festgesetzte Grundfläche von 0,30 und 0,40 eine ausgeprägte Freiflächenstruktur mit einem hohen Anteil unbebauter begrünter Freifläche zulässt, berücksichtigt der Bericht nicht die in Ziffer 1.21 Seite 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen die zugelassene Überschreitung bis zu 50 % und mehr für die Nebenanlagen. Diese Überschreitung bewirkt eine ganz erhebliche Verdichtung, die tatsächlich noch überschritten wird.</p>	<p>handelt sich hierbei jedoch nicht um eine unabhängige Population, sondern steht in funktionalem Verbund mit dem genannten Kernhabitat am Bahndamm.</p> <p>Auch bezüglich der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Vogelarten bestätigt der Gutachter seine Aussagen von 2018 wonach das Plangebiet für Greifvögel wie den Rotmilan als Nahrungshabitat von lediglich durchschnittlichem Interesse ist. Die Aussagen zum Artenschutz im Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung zur GRZ entspricht, wie bereits mehrfach erläutert, den Orientierungswerten der BauNVO.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------