

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

Erneute Öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB  
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Behörde	Stellungnahmen	Bewertung Verwaltung/Planer	Beschlussvorschlag
<b>Polizeipräsidium Ravensburg</b> 26.01.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Gemeinde Heiligenberg</b> 26.01.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Thüga Energienetze GmbH</b> 31.01.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Regierungspräsidium Freiburg – Geologie, Rohstoffe, Bergbau</b> 06.02.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Eisenbahn Bundesamt</b> 06.02.2024	Keine Einwendungen/Bedenken  Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.	Kenntnisnahme	<b>Nicht erforderlich</b>
<b>Regierungspräsidium Stuttgart - LAD</b> 09.02.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>IHK</b> 22.02.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		

<p><b>DB AG</b> 23.02.2024</p>	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Die Hinweise zur Bahn sind im Textteil unter „Pkt 6. Bahnlinie“ aufgeführt. Wir bitten Sie den Hinweis, dass die Einfriedung auch als Lebendhecke gepflanzt werden kann, zu entfernen.</p> <p>Bitte folgenden Hinweis ergänzen: Die benachbarten Streckengleise werden mit Oberleitung überspannt. Der Bebauungsplan darf den Ausbau u. die Elektrifizierung nicht beeinträchtigen. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Einfriedung auch als Lebendhecke gepflanzt werden kann, wird entfernt.</p> <p>Der entsprechende Hinweis wird ergänzt.</p>	<p><b>Zustimmung zur Entfernung des Hinweises unter Punkt 6</b></p> <p><b>Zustimmung zur Übernahme des Hinweises</b></p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> 28.02.2024</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		
<p><b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben</b> 05.03.2024</p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		
<p><b>Regierungspräsidium Tübingen</b></p>	<p>Keine Einwendungen/Bedenken</p>		

05.03.2024			
<b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> 05.03.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Handwerkskammer Ulm</b> 07.03.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Vodafone Deutschland GmbH</b> 07.03.2024	Keine Einwendungen/Bedenken		
<b>Landratsamt Bodenseekreis</b> 07.03.2024	<p><b>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Die Ökokontomaßnahme mit dem Aktenzeichen 435.02.007 wurde im Dezember 2022 aufgrund der überschrittenen Umsetzungsfrist (fünf Jahren nach Zustimmung) seitens der LUBW aus dem Kompensationsverzeichnis gelöscht. Der vollständige naturschutzrechtliche Ausgleich muss daher anderweitig erreicht werden (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13.4, Umweltbericht 3.2). Gegebenenfalls könnte die Fläche unter Berücksichtigung des Ist-Zustands erneut als Ökokonto-Maßnahme beantragt oder unmittelbar als Ausgleichsmaßnahme genutzt werden.</p> <p><b>Rechtsgrundlage</b> § 1a BauGB, § 15 BNatSchG</p> <p><b>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b> siehe Text</p>	<p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig über den Erwerb von Biotopwertpunkten bei der Markgräflisch Badischen Verwaltung Salem aus der Maßnahme ‚Schwarzer Graben‘ abgewickelt.</p> <p>Der ursprünglich vorgesehene Erwerb von 20.874 Biotopwertpunkten aus einer Maßnahme der Flächenagentur Bad.-Württ. entfällt.</p>	<p><b>Zustimmung zur Abwicklung des gesamten naturschutzrechtlichen Ausgleichs über den Erwerb von Biotopwertpunkten aus der Maßnahme ‚Schwarzer Graben‘</b></p>

	<p><b>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</b></p> <p>---</p> <p><b>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</b></p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>Die neu aufgenommenen bedingten Festsetzungen Nr. 15.1 Abs. 4 und 5 basieren auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nicht Abs. 6. Solch eine Festsetzung kann nur in besonderen Fällen erfolgen. Zu dieser Voraussetzung und der Erforderlichkeit der Festsetzung wird in der Begründung bislang nichts ausgeführt. Die aufschiebend bedingte Unzulässigkeit kann im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Planung Fragen aufwerfen, insbesondere wenn der maßgebliche Umstand nicht selbst herbeigeführt werden kann, mit dem die Nutzung einer Anlage zulässig wird.</p> <p>In der o. g. Festsetzung wird keine Baureihenfolge, wie im Teilnehmungsbescheid vom 24.01.2024 ausgesagt, sondern nach der Formulierung eine Reihenfolge der Inbetriebnahme festgesetzt. Das Baurecht kennt allerdings nicht den verwendeten Begriff der „Bezugsfreigabe“, so dass die Sicherstellung dieser Festsetzung unklar ist. Dass in Absatz 3, zweiter Teil dann doch das Wort „Baureihenfolge“ verwendet wird, dürfte in der Anwendung zu weiteren Fragen führen. Um klarere Formulierung und ausreichende Begründung wird gebeten.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage wird angepasst. Die Begründung wird hinsichtlich der Erforderlichkeit der Festsetzung ergänzt.</p> <p>Die Formulierung soll sicherstellen, dass den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen wird. Eine Begrifflichkeit gibt § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht vor. Der Begriff „Bezugsfreigabe“ trifft aus Sicht der Gemeinde bei der Allgemeinheit beim unbedarften Lesen des Bebauungsplans auf</p>	<p><b>Zustimmung zur Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Erforderlichkeit der Festsetzung</b></p> <p><b>Zustimmung zur Klarstellung der Festsetzung Nr. 15.1 Absatz 3 und Ergänzung der Begründung hierzu</b></p>
--	--	--	---

	<p>In Absatz 5 wird für die innenliegenden Baufelder eine Alternative formuliert (Ausführung mit baulicher oder technischer Schalldämmung sofern Häuser 1 bis 6 nicht wie beschrieben zur Abschirmung zur Verfügung stehen). Dies ist in Absatz 4 nicht der Fall, so dass keinerlei Nutzung im Gebiet möglich ist, bevor nicht die Häuser 20 bis 22 einen entsprechenden Baufortschritt aufweisen. Ob dies für einen Angebotsbebauungsplan mit seinen Unwägbarkeiten in der Bauausführung ein beachtliches Vollzugshindernis darstellt, ist zu hinterfragen. Ob die Gemeinde über weitere, z. B. vertragliche Steuerungsinstrumente verfügt, geht aus den Unterlagen nicht hervor.</p>	<p>das größte Verständnis. Dennoch wird zur Klarstellung Absatz 3, zweiter Teil, dahingehend korrigiert, dass der Begriff ‚Baureihenfolge‘ durch die Begrifflichkeit ‚Reihenfolge der Inbetriebnahme‘ ersetzt wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Das Erfordernis, dass die drei riegelförmigen Mehrfamilienhäuser entlang der Markdorfer Straße zuerst errichtet werden müssen, ist Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und aus Sicht der Gemeinde nicht unüblich. Alternativ wäre die Festsetzung einer starren Baureihenfolge aller Gebäude oder von vornherein entsprechender (überhöhter) passiver Schallschutzmaßnahmen möglich, wogegen man sich aber entschieden hat, da dies eine noch größere Einschränkung bedeuten würde. Das Baugebiet soll durch einen Erschließungsträger umgesetzt werden mit welchem die Gemeinde auch entsprechende Vereinbarungen geschlossen hat. Ein Vollzugshindernis ist seitens der Gemeinde nicht erkennbar.</p>	<p><b>Nicht erforderlich</b></p>
--	--	--	----------------------------------

	<p>Wird in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften verwiesen (DIN-Normen) ist sicherzustellen, dass deren Inhalte für Planbetroffene bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, mit bereitliegen. Auf diese Möglichkeit der Einsichtnahme ist in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen.</p> <p>II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>Entgegen der Aussage im Umweltbericht, Seite 42 unter Nr. 2.10 liegt nach wie vor keine mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmte Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung vor.</p> <p>Ob die in der Festsetzung Nr. 12.0 vorgeschriebenen Retentionsraumzisternen und Versickerung des Niederschlagswassers mit Einleitung der Überläufe in die im Planteil festgesetzten östlichen Retentions- und Ableitungsmulden topographisch und technisch möglich sind, kann daher nicht geprüft werden.</p>	<p>Die DIN 4109-1:2018-01 steht bei der Gemeinde zur Einsichtnahme zur Verfügung. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine entsprechende Konzeption wird noch vor Erschließung/Umsetzung des Baugebiets mit den Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 12 wird klarstellend dahingehend ergänzt, dass die abwirtschaftbaren Retentionsraumzisternen eine belebte Bodenzone zur Filterung des Niederschlagswassers enthalten müssen. Der Anschluss des Notüberlaufs an die dezentralen Retentionsmulden ist eine Option („kann“), welche realistisch auch nur für die direkt angrenzenden Grundstücke in Betracht käme. Die innenliegenden Grundstücke können jedoch mit dem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anschließen. Dies wird ebenfalls ergänzend in die Festsetzung aufgenommen.</p>	<p><b>Zustimmung zur Ergänzung eines Hinweises bezgl. der Möglichkeit der Einsichtnahme der DIN 4109-1:2018-01 bei der Gemeinde</b></p> <p><b>Nicht erforderlich</b></p> <p><b>Zustimmung zur Ergänzung der Festsetzung Nr. 12 bezgl. der Erforderlichkeit einer belebten Bodenzone bei abwirtschaftbaren Retentionsraumzisternen sowie der Möglichkeit des Anschlusses des Notüberlaufs an den Regenwasserkanal.</b></p>
--	--	--	---

	<p>Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung aus dem bestehenden Regenwasserkanal keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Die am 01.03.2024 per Mail übermittelte wasserrechtliche und baurechtliche Genehmigung für den Bau der Ortskanalisation vom 27.09.1966 (Schmutzwasser, häusliches und gewerbliches Abwasser) ist nicht gleichzusetzen mit der stets befristeten wasserrechtlichen Erlaubnis zur Benutzung öffentlicher Gewässer zur Einleitung des Niederschlagswassers von befestigten Fläche.</p> <p>Auch die vorgesehenen Mulden bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dem Amt für Wasser- und Bodenschutz, Herrn Norbert Ott (-5170) sind entsprechende Unterlagen vorzulegen.</p>	<p>Die am 01.03.2024 per Mail übermittelte wasserrechtliche und baurechtliche Genehmigung für den Bau der Ortskanalisation vom 27.09.1966 wurde u. a. an folgende Auflagen geknüpft: Die Anlagen sind nach folgenden Gesuchsunterlagen auszuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erläuterungsbericht vom 01.12.1965</li> <li>- hydraulische Berechnung v. 01.12.1965</li> <li>- Übersichtsplan M 1:5000 v. 01.12.1965</li> </ul> <p>In diesen Anlagen wird die Regenwasserbehandlung ausführlich beschrieben, berechnet und dargestellt. Sie war entsprechend der Genehmigung auch zwingend so auszuführen. Somit ist sie aus Sicht der Verwaltung auch von der unbefristeten Genehmigung umfasst. Das heutzutage eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung öffentlicher Gewässer zur Einleitung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen stets befristet wird, tut hier nichts zur Sache.</p> <p>Der rechnerische Nachweis bzw. die wasserrechtliche Er-</p>	<p><b>Nicht erforderlich</b></p>
--	--	---	----------------------------------

	<p>III. <u>Belange des Abfallrechts:</u></p> <p>1. Mit Inkrafttreten des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) am 31.12.2020 obliegt es der Gemeinde bei der Ausweisung von Baugebieten sich mit der Zielsetzung des LKreiWiG zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen. Gemäß Hinweis 4 sind im Baugenehmigungsverfahren Bodenverwertungskonzepte vorzulegen. Hinweise sind weder durchsetzbar, noch werden andere Baurechtsverfahren im Text berücksichtigt. Auch wird dies dem anzustrebenden Erdmassenausgleich nicht gerecht. Aufgrund der hochwasserangepassten erhöhten EFH könnte der Erdmassenausgleich festgesetzt werden und bei der Erschließungsplanung mitberücksichtigt werden. Eine Modifizierung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5, Absatz 2 sollte erfolgen.</p> <p>Ist ein Erdmassenausgleich im Plangebiet nicht vollständig möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung).</p> <p>2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen:</p>	<p>laubnis für die Retentionsmulden wird im Fortlauf des Verfahrens bzw. zur Vorbereitung der Erschließungsarbeiten im Zuge des gewünschten Entwässerungskonzepts eingeholt.</p> <p>Bodenverwertungskonzepte können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens seitens der beteiligten Fachbehörde gefordert werden.</p> <p>Die Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 5 werden hinsichtlich eines u. U. erforderlichen Erdmassenausgleichs ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu den Entsorgungsmöglichkeiten wird unter Berücksichtigung des § 7 Abs. 3 Deponieverordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p><b>Nicht erforderlich</b></p> <p><b>Zustimmung zur Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften Pkt. 5 zum Erdmassenausgleich</b></p> <p><b>Zustimmung zur Ergänzung eines Hinweises zu den Entsorgungsmöglichkeiten</b></p>
--	---	---	--

	<p>„Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Der Hinweis zur Abfallverwertung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p><b>Zustimmung zur Aufnahme des Hinweises zur Abfallverwertung in den Bebauungsplan</b></p>
<p><b>Netze BW</b> 08.03.2024</p>	<p>Es ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich 0,4 kV-Kabel sowie 20 kV-Kabel der Seeallianz GmbH. Der Schutzstreifen für diese 20 kV-Kabel beträgt 0,5 m rechts und links der Kabel-Kernachse.</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, wie im beiliegenden Plan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>	<p>Nach Rücksprache mit der Netze BW kann durch Ertüchtigung der bestehenden Trafostation in der Markdorfer Straße die Stromversorgung für das neue Baugebiet sichergestellt werden. Die Errichtung einer neuen Trafostation im Baugebiet ist daher nicht mehr erforderlich.</p>	<p><b>Nicht erforderlich</b></p>