Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen

Bebauungsplan „Unterösch“

Umweltbericht

Stand Mai 2011

Inhalt

1.0 Einleitung **3**

1.1 Inhalt und Ziel der Planung 3
1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes 4
1.2.1 Fachgesetze 4
1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans 5
1.2.3 Aussagen des Regionalplans 6
1.2.4 Aussagen des Flächennutzungsplans 7
1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete 7

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 9

2.1 Bewertung des Plangebietes 9
im Bestand und bei Umsetzung der Planung 9
2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild 9
2.1.2 Boden 12
2.1.3 Klima / Luft 15
2.1.4 Wasser 16
2.1.5 Flora/Fauna 18
2.1.5.1. Besonders geschützte Arten 22
2.1.6 Bevölkerung 22
2.1.7 Energienutzung 22
2.1.8 Kultur- und Sachgüter 22
2.1.9 Vermeidung von Emissionen, ...
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 22
2.3 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben 22
2.4 Wechselwirkungen 23
2.5 Alternativenprüfung 23

3.0 Zusätzliche Angaben 24

3.1 Prüfungsverfahren 24
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 24
3.3 Zusammenfassung 25

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

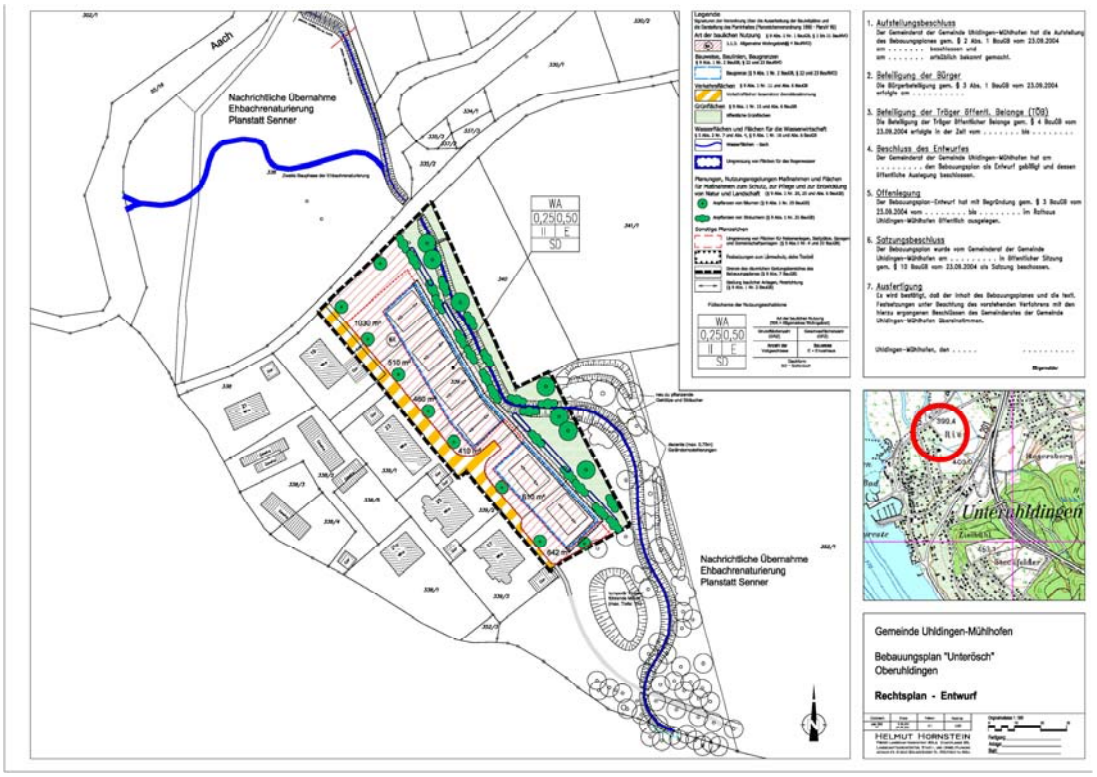
Mit dem Bebauungsplan „Unterösch“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ausweisung von 6 Baugrundstücken für freistehende Einzelhäuser am nordöstlichen Ortsrand von Unteruhldingen, auf Gemarkung Oberuhldingen, geschaffen.

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Festsetzungen:

- GRZ 0,25
- Einzelhäuser
- max. zweigeschossige Bebauung
- Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 38°
- max. Gebäudehöhe 8 m

Die Grundstücke werden durch eine bestehende Stichstraße, abzweigend von der „Alten Uhldinger Straße“ erschlossen.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der später der wieder geöffnete Ehbach verlaufen soll.



Rechtsplan Entwurf März 2011

1.2 Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Bau GB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung)
- Belange des Umweltschutzes

BNatschG

- Schutz von Natur und Landschaft
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Artenschutz

NatschG Baden-Württemberg §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wassergesetz Baden-Württemberg

- Regenwassermanagement
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen

BBodSchG

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens
- Altlastensanierung

BImSchG

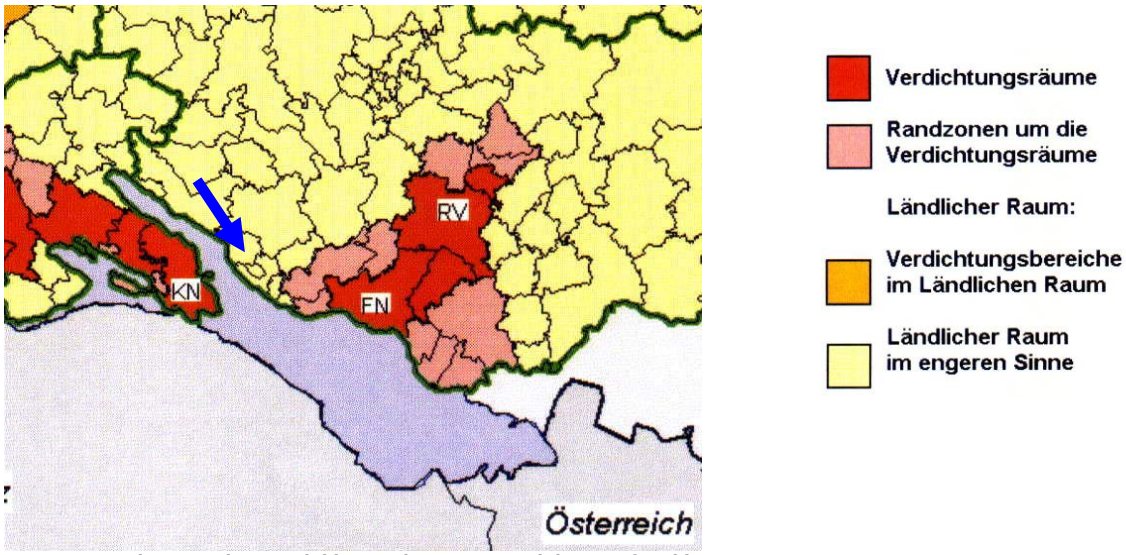
- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Aussagen des Landesentwicklungsplans

Uhldingen-Mühlhofen ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet.

Als Grundsatz wird hier für den ländlichen Raum festgelegt:

„Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werde. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

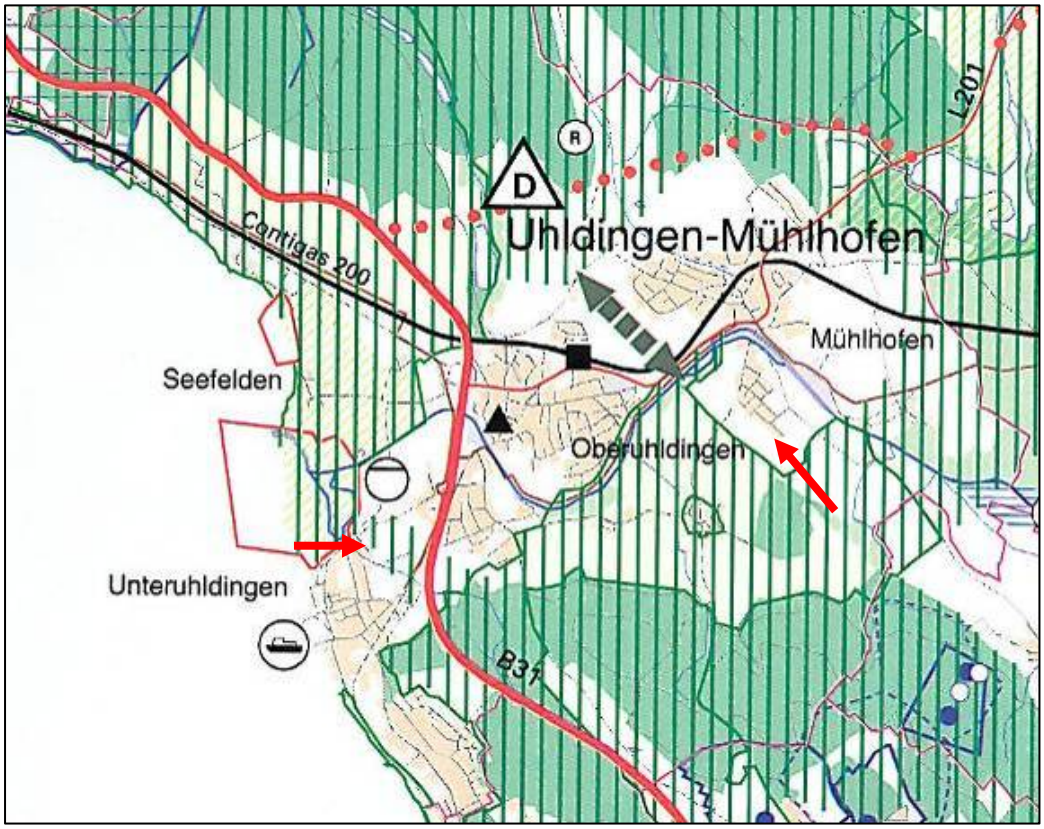
Die Ausweisung der Wohnbauflächen durch den Bebauungsplan „Unterösch“ unter Nutzung bestehender Erschließungsflächen entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Sicherung günstiger Wohnstandorte
- Ressourcen schonende Nutzung des Wohnstandortes

1.2.3 Aussagen des Regionalplans

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist Uhldingen - Mühlhofen als Kleinzentrum und Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen

Rund um die Gemeinde und zwischen den Ortsteilen Ober- und Unteruhldingen sind Regionale Grünzüge, zwischen Oberuhldingen und Mühlhofen eine Grünzäsur ausgewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Regionale Grünzüge sind von Bebauung freizuhalten (Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Kap. 3.2.2).

Das Vorhaben grenzt zwar unmittelbar an einen von Bebauung freizuhaltenden Regionalen Grünzug nach Plansatz 3.2.2 des Regionalplanes an, tangiert diesen aber noch nicht.

Dem Bebauungsplan stehen keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung (im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr.2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) nach dem Regionalplan entgegen.

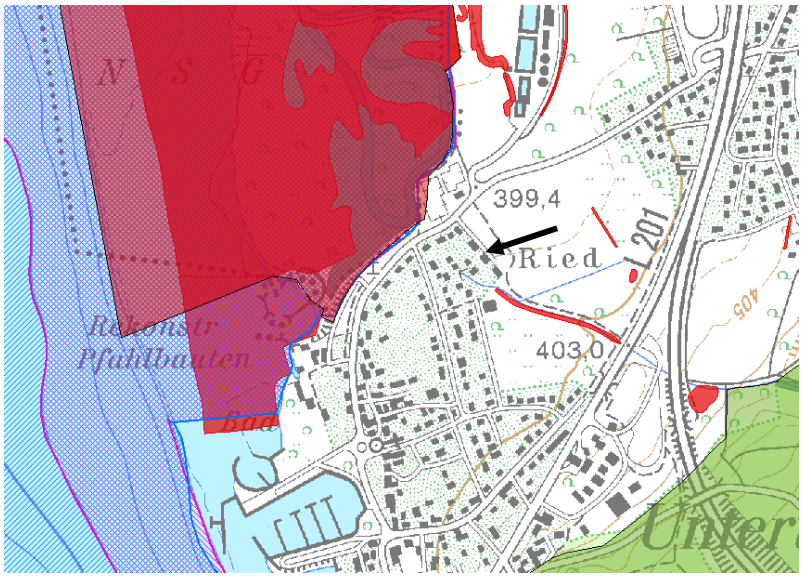
1.2.4 Aussagen des Flächennutzungsplans

Die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche „Unterösch“ ist Bestandteil des derzeit laufenden Verfahrens zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Sie tangiert lediglich den Regionalen Grünzug, da sie den „Zeitweg“ nicht einbezieht.
Bislang hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit stattgefunden, so dass die o. g. Planung zwar derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist („Fläche für die Landwirtschaft“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan), jedoch die Voraussetzungen für ein sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gegeben sind.

Der Steckbrief zum Flächennutzungsplan-Fortschreibungsverfahren hält eine sensible, eineinhalbgeschossige, einzeilige Bebauung mit Einfamilienhäusern für vertretbar, während im Planentwurf nunmehr eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen ist, deren Höhenentwicklung allerdings begrenzt ist auf eine max. Gesamthöhe von 8 m. Damit liegt die Höhenentwicklung unter der der Bestandsgebäude. Durch die Lage der Baufenster und Ausrichtung der Gebäude wird insgesamt eine abgestaffelte, aufgelockerte Silhouette des Ortsrandes erzielt (siehe auch Pkt. 2.1.1 Seite 11).

1.2.5 Ausgewiesene Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst ist von keiner Schutzgebietsausweisung betroffen.



Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

§ 32 Biotope

Vogelschutzgebiet

FFH Gebiet

Schutzgebietsausweisungen Quelle LUBW

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Seefelder Aachmündung“, südöstlich liegt das nach § 30 NatSchG geschützte Biotop Nr. 182214357768 „Uferbewuchs am Ehbach östlich Unteruhldingen“.

Schutzgebietsausweisungen Quelle LUBW

Durch die vorliegende Planung sind keine Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes und des § 30 Biotopes zu erwarten.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

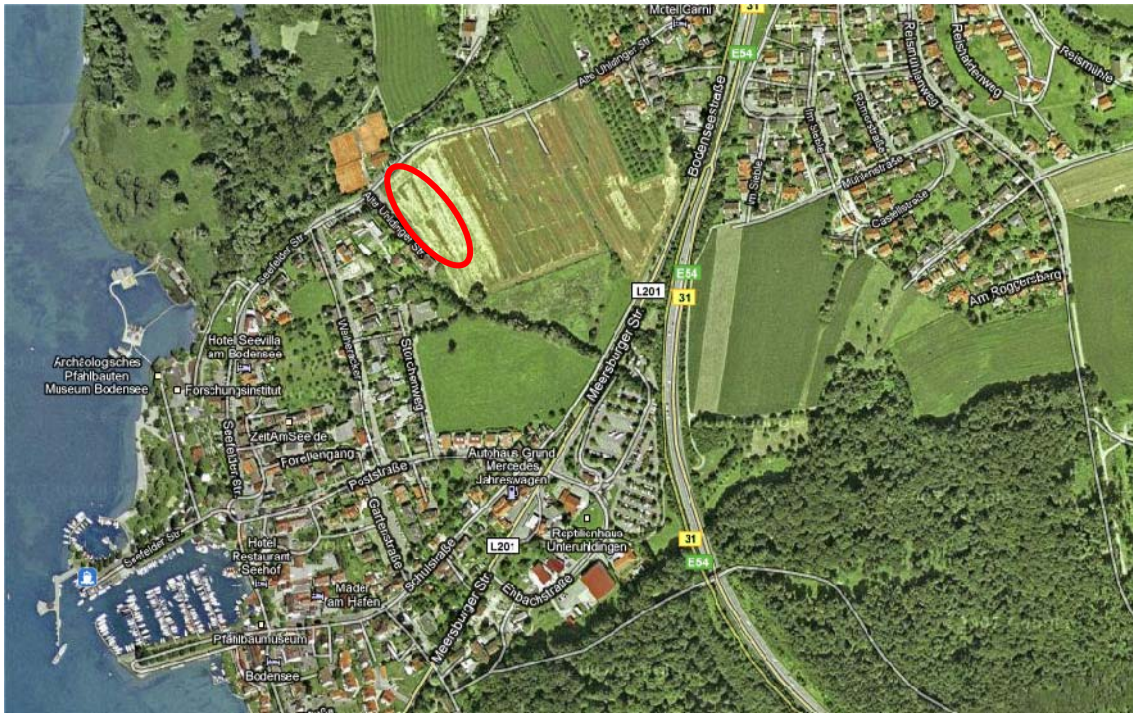
2.1 Bewertung des Plangebietes im Bestand und bei Umsetzung der Planung

2.1.1 Örtliche Lage / Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Unteruhldingen und wird begrenzt

- im Westen von Wohnbebauung und der zugehörigen Erschließung
- Im Norden von der „Alten Uhldinger Straße“, an die sich die Tennisplätze und das Naturschutzgebiet „Seefelder Aachmündung“ anschließen
- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, gefolgt von der Ortslage von Oberuhldingen
- im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen, durch die der „Ehbach“ fließt.



Luftbild google

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am östlichen Rand verläuft der „Zeitweg“ des Pfahlbaumuseums Unteruhldingen.

Foto Büro Hornstein

Der bestehende Ortsrand von Unteruhldingen erscheint als „harte Kante“ ohne Einbindung in die Umgebung.

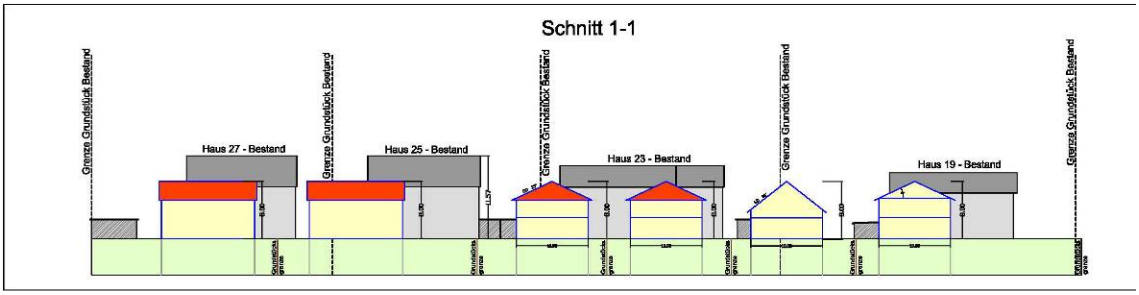
Foto Büro Hornstein

Blick von der „Alten Uhldinger Straße“ von Oberuhldingen aus auf den Ortsrand von Unteruhldingen.

Planung
Die geplanten Einzelhäuser mit einer festgesetzten Gesamthöhe von 8 m und max. 2 Wohneinheiten sind deutlich kleiner und niedriger als die bestehenden Gebäude und ermöglichen so die Brechung der „harten Linie“ und einen gestaffelten Ortsrand.

Die unterschiedlich festgesetzte Firstrichtung schafft Durchblicke und gliedert das Ortsbild.

Die davor liegende öffentliche Grünfläche sichert die Eingrünung und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.



Schnitt Büro Hornstein, März 2011

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- Nutzung bestehender Erschließungsflächen
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher am Rand und innerhalb des Plangebietes zur Ein- und Durchgrünung
- Höhenbegrenzung der Gebäude
- aufgelockerte Bebauung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude (Materialien, Farben, Dachlandschaft, Werbeanlagen)
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freianlagen (Topographie, Bepflanzung, Einfriedungen)

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher und die Renaturierung des Ehbaches sichern eine ortstypische Eingrünung und einen harmonischen Übergang in die Landschaft.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen zugunsten des Landschaftsbildes sind nicht erforderlich.

2.1.2 Boden

Bestand

Der Boden wurde nach der Reichsbodenschätzung entsprechend dem Leitfaden des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg (Heft 31) bewertet.

Die zusammenfassende Bewertung der Böden orientiert sich an ihrer Leistungsfähigkeit (1 = sehr geringe Leistungsfähigkeit, 5 = sehr hohe Leistungsfähigkeit) und wird in folgendem Orientierungsrahmen zusammengefasst:

- Standort von sehr hoher Bedeutung
- Standort von hoher Bedeutung
- bedeutender Standort
- wenig bedeutender Standort

Demnach finden sich im Plangebiet:

- Alluvialböden – stark lehmiger Sand der Zustandstufe 3 - 4 mit einer Ackerzahl zwischen 53 und 71.

Fl.St.Nr.	Fläche m²	Klassen-zeichen	Bodenfunktionen			
			Natürliche Boden-fruchtbarkeit	Standort für natürliche Vegetation	Ausgleichs-körper im Wasser-kreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
339	160	SL 2 AL 71/71	4	1	4	5
339	1490	SL 3 AL 61/65	4	1	4	4
339	4550	SL 4 AL 53/56	3	2	3	4

Insgesamt handelt es sich hier durch die Leistungsfähigkeit des Bodens um:

- einen Standort von sehr hoher Bedeutung in einem sehr kleinen Teilbereich von ca. 160 m²
- einen Standort von hoher Bedeutung in einem Teilbereich von ca. 1.500 m²
- einen bedeutenden Standort auf der überwiegenden Fläche von 4.550 m²

Das Plangebiet wird bis auf den „Zeitweg“ und die bestehende Stichstraße landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Planung

Die bestehende Stichstraße wird verlängert und durch einen Wendeplatz ergänzt.
Der „Zeitweg“ wird verlegt und zukünftig in Verlängerung dieser Straße fortgeführt. Da die zeitliche Realisierung derzeit nicht fixiert ist, wird für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung dieser Bereich als unverändert betrachtet.

Im Anschluss an die Bebauung wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Rechtsplan Entwurf März 2011

Durch zusätzliche Versiegelung für Gebäude, Nebenanlagen und Wendeplatz entsteht ein Eingriff in den Boden im nachfolgend dargestellten Umfang:

Versiegelte Fläche in m²		Versiegelungsart
Bestand	**Planung**	
0	1.373	Gebäude (GRZ 0,25) + 50 % für Nebenanlagen
350	637	Straße
350	**2.010**	

Der Boden verliert durch die Planung auf einer zusätzlichen Fläche von 1.660 m² vollständig seine natürlichen Funktionen als:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für Kulturpflanzen
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
- Filter und Puffer für Schadstoffe

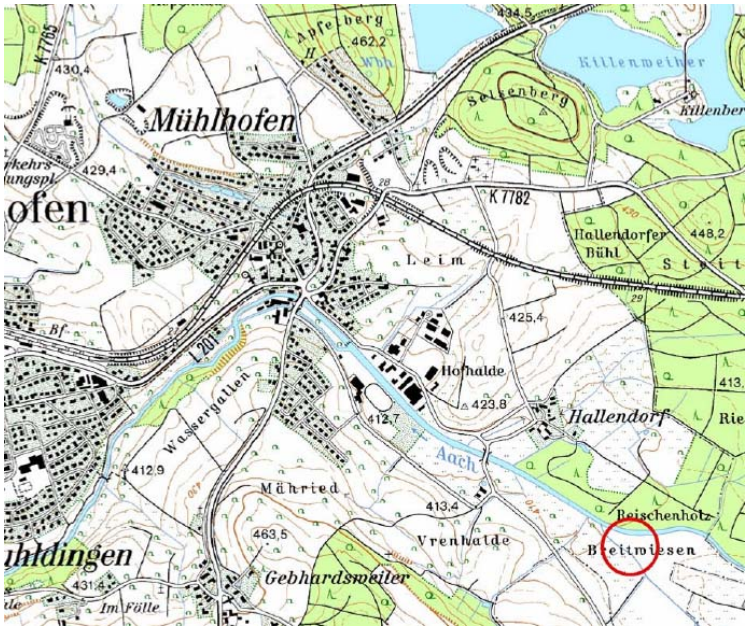
Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- zurückhaltende GRZ von 0,25
- flächensparende Erschließung
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Da die Umsetzung der Renaturierung des Ehbaches derzeit nicht genau definiert werden kann, muss der Ausgleich für die Neubebauung außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Der Ausgleich erfolgt auf Fl.St.Nr. 491, Gemarkung Mühlhofen, durch Umwandlung von 1.660 m² Acker in extensiv gepflegtes Grünland.



Ausgleichsfläche: Fl.St.Nr. 491, Mühlhofen

2.1.3 Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Unteruhldingen gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 9,0°, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 850 – 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Das Plangebiet trägt als unbebauter Bereich zur Kaltluftbildung bei.

Aufgrund

- der angrenzenden, vorhandenen Bebauung
- der umgebenden freien Landschaft im Norden, Süden und Osten
- der geringen Größe und
- der Topographie

hat das Plangebiet selbst keine erhebliche Bedeutung für das Lokalklima.

Planung

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung erhöht die Wärmeabstrahlung.

Zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen tragen zur Frischluftproduktion bei.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes trägt bei:

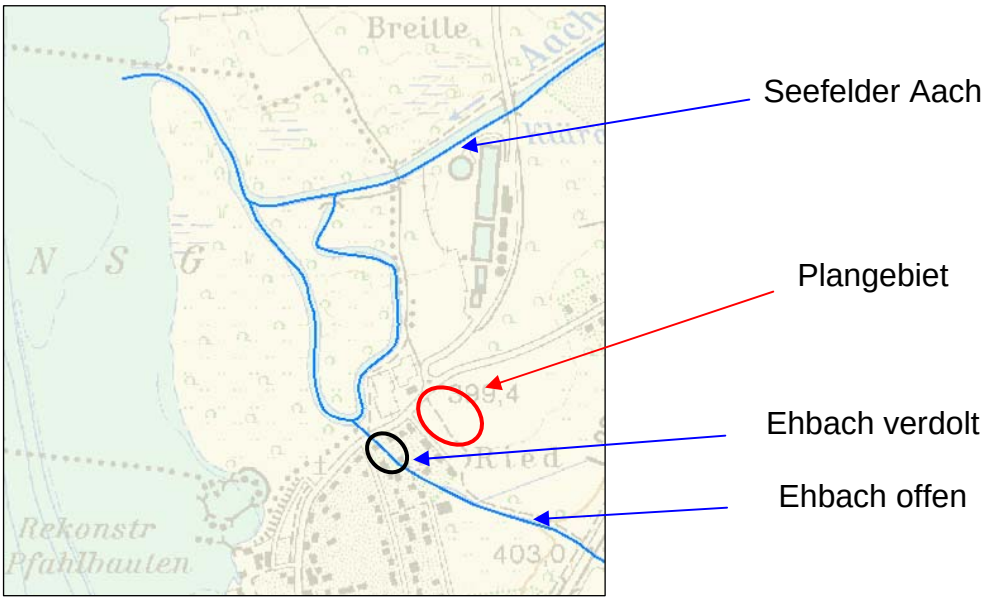
- Nutzung bestehender Erschließungsflächen
- Zurückhaltende GRZ

Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft ist nicht erheblich und kann über die Maßnahmen für Flora/Fauna mit ausgeglichen werden.

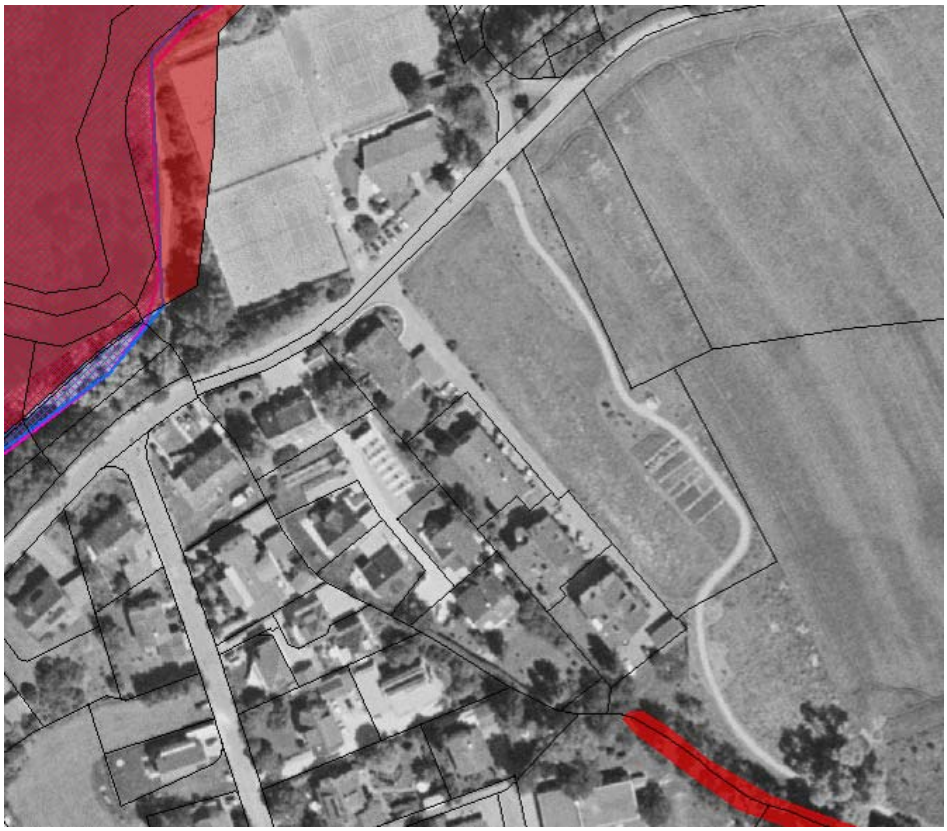
2.1.4 Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.



Quelle LUBW



Ehbach mit Ufergehölzsaum südlich des Plangebietes (Foto Büro Hornstein)

Planung

Der westlich des Plangebietes im Bereich der bestehenden Bebauung verdolt geführte Ehbach soll zu einem späteren Zeitpunkt renaturiert werden und als natürlicher Bachlauf am östlichen Rand des Plangebietes entlang verlaufen.

Die Öffnung des Ehbaches gehört zu einem Projekt der „Sielmann Stiftung“. Die weitere Planung erfolgt unabhängig von der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Für die geplanten Gebäude sind Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Retentionsflächen sind am östlichen Rand der Bebauung ausgewiesen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- Empfehlung zur Anlage von Zisternen
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich.

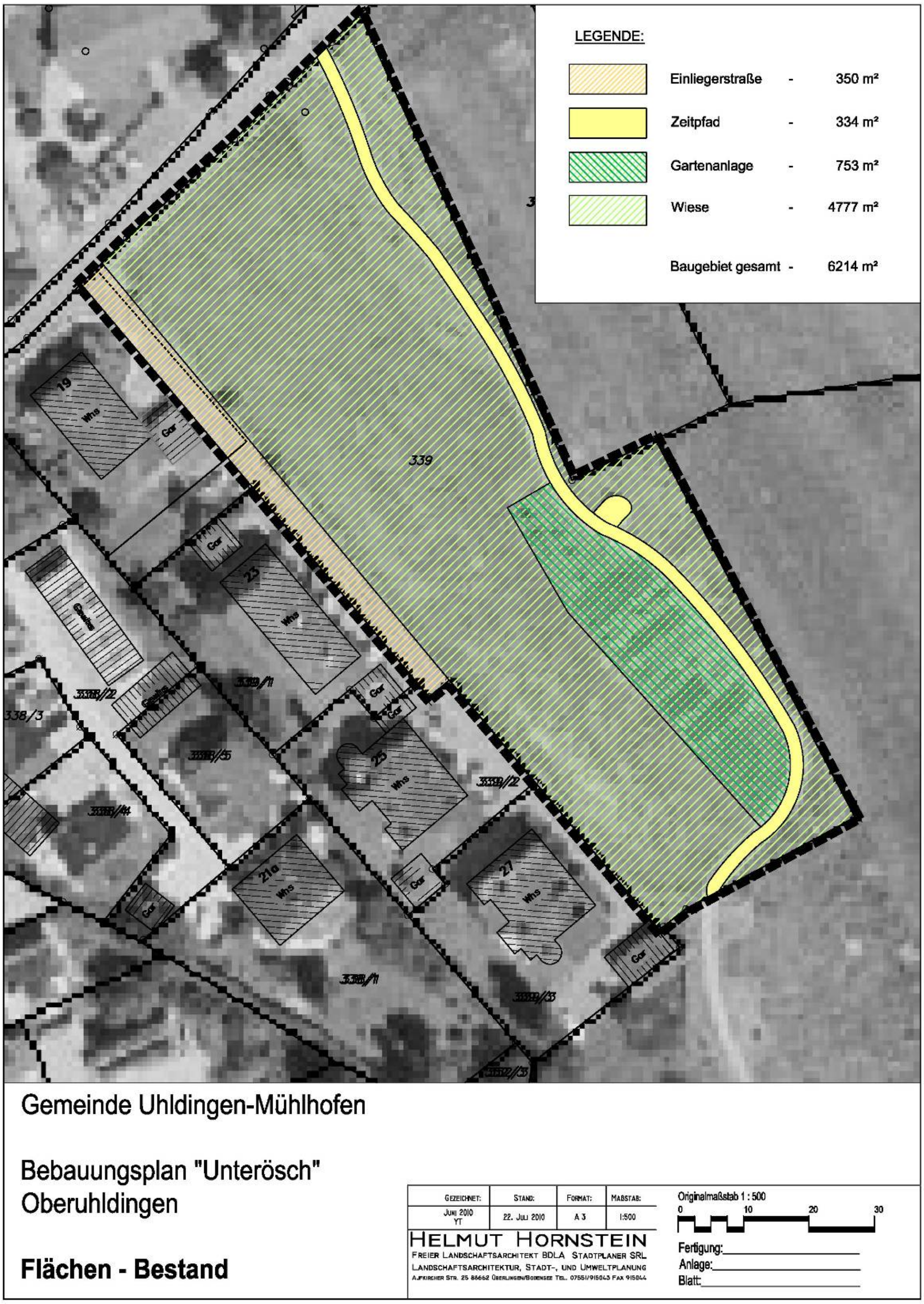
2.1.5 Flora/Fauna

Bestand

Im Plangebiet finden sich folgende Nutzungs- / Vegetationsstrukturen:

- „Zeitweg mit Zeitinseln“
- Neue gepflanzte Gehölze entlang des Zeitweges
- Kleiner Nutzgarten als Teil des Zeitweges
- Grünland

Bestand Plangebiet (Fotos Büro Hornstein)


LEGENDE:
Einliegerstraße - 350 m²
Zeitpfad - 334 m²
Gartenanlage - 753 m²
Wiese - 4777 m²
Baugebiet gesamt - 6214 m²
339
Whs
Gar
Garage
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Bebauungsplan "Unterösch"
Oberuhldingen
Flächen - Bestand
Gezeichnet: Juni 2010 YT
Stand: 22. Juli 2010
Format: A 3
Maßstab: 1:500
Originalmaßstab 1 : 500
0 10 20 30
Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
Landschaftsarchitektur, Stadt-, und Umweltplanung
Aufkircher Str. 25 88662 Überlingen/Bodensee Tel. 07551/915043 Fax 915044
Fertigung:
Anlage:
Blatt:

Planung

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der zukünftig der renaturierte Ehbach mit standortgerechten Baum- und Gehözpflanzungen verlaufen soll.

Weitere Baumpflanzungen sind entlang der Erschließungsstraße und in den Hausgärten festgesetzt. Angrenzend an die Wohnbaufläche sind Pflanzgebote für Gehölze ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen werden extensiv gepflegt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Minimierung des Eingriffes tragen bei:

- Ausweisung öffentlicher Grünflächen
- Pflanzgebote für heimische Bäume und Sträucher

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nur der Bereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche zuzüglich eines 3,50 m breiten Streifens der öffentlichen Grünfläche gegenübergestellt, weil die Ehbachrenaturierung derzeit zeitlich noch nicht genau fixiert werden kann.

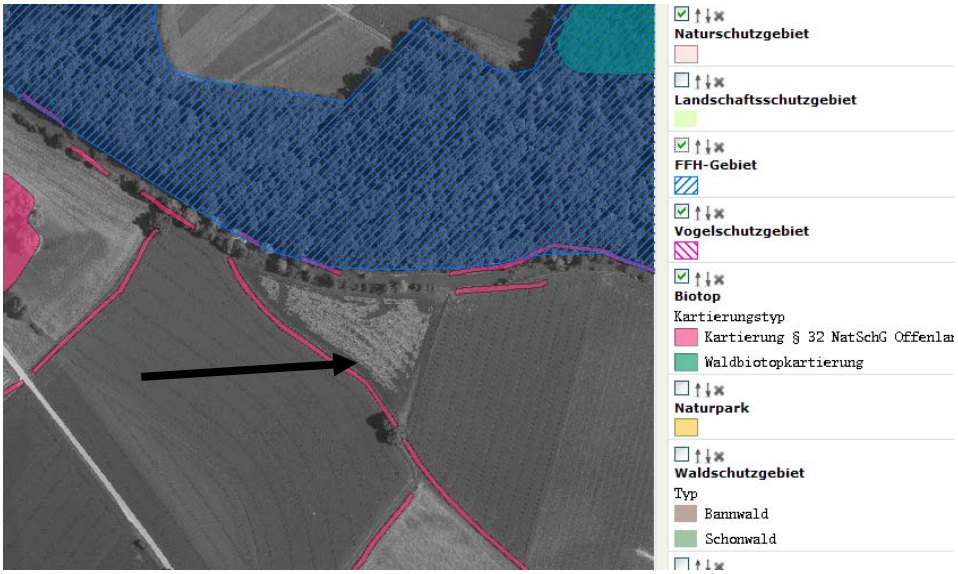
Biotopwert des gegenüber zu stellenden Bereiches im Bestand

Biotoptyp	Biotopgrund-wert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Grünland	21	4.443	93.303
Straße	0	350	0
Gesamt		**4.793**	**93.303**

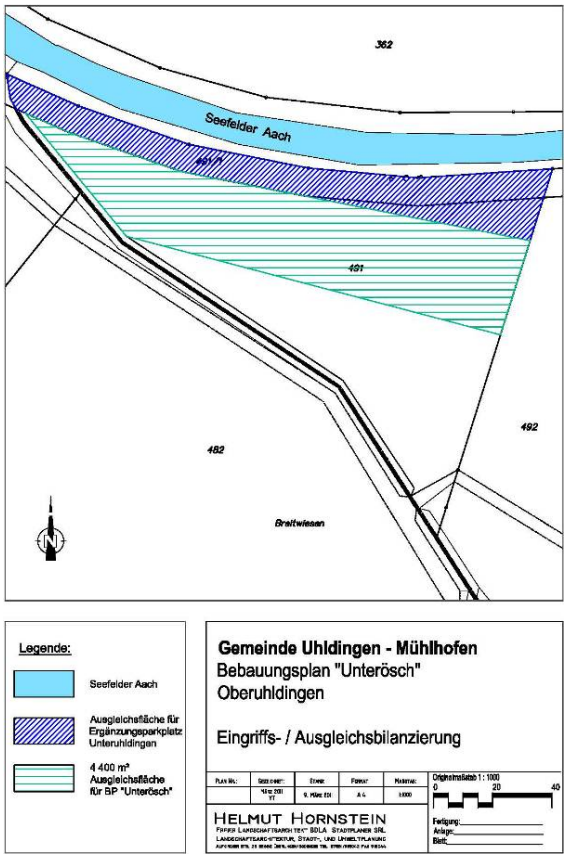
Biotopwert des gegenüber zu stellenden Bereiches in der Planung

Biotoptyp	Biotopgrund-wert x	Flächenanteil m² =	Biotopwertpunkte
Stichstraße mit Wendeplatz	0	637	0
Bebauung und Nebenanlagen	0	1.373	0
Öffentliche Grünfläche Mit Retentionsflächen	21	494	10.374
Baumpflanzungen 9 St.	27	(108)	2.916
Hausgärten	14	2.289	32.046
Gesamt		**4.793**	**45.336**

Durch die Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 47.967 Biotopwertpunkten, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.
Der Ausgleich erfolgt durch Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland (zweischürige Mahd etwa Mitte Juni und Mitte September mit Abfuhr des Schnittgutes) auf Fl.St.Nr. 491, Gemarkung Mühlhofen. Das Flurstück grenzt an die Seefelder Aach und an das ausgewiesene § 32 Biotop Nr. 182214354259 „Röhricht an Gräben zwischen Seefelder Aach und Schiggendorf“. Angestrebt wird die Entwicklung zur Feuchtwiese (Einsaat mit gebietsheimischer Feuchtwiesenmischung).



Quelle: LUBW



Die Umwandlung von Acker (13 Biotopwertpunkte/m²) in extensiv gepflegtes Grünland (24 BWP/m²) bringt eine Aufwertung von 11 Punkten/m² mit sich.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch die Neubebauung im Plangebiet Unterösch werden ca. 4.400 m² Acker auf Fl.St.Nr. 491, Gemarkung Mühlhofen, in Extensivgrünland umgewandelt (Aufwertung von 48.400 Biotopwertpunkten).

2.1.5.1. Besonders geschützte Arten

Bei Begehungen konnten innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf besonders geschützte Arten festgestellt werden.

2.1.6 Bevölkerung

Durch die Planung wird der Ortsrand von Unteruhldingen neu gestaltet und harmonischer in die Umgebung eingebunden. Der Zeitweg bleibt erhalten und wird wird in Ver. In bestehende Wegebeziehungen wird nicht eingegriffen.

Die ausgewiesenen Bauplätze werden in der Gemeinde stark nachgefragt.

2.1.7 Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energien – Solarenergie, Erdwärme, Holz – ist im Plangebiet durch die Ausrichtung der Baufenster und die mögliche Andienung gewährleistet.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht berührt..

2.1.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet kann an die vorhandene Kanalisation und das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne die vorliegende Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Ortrand von Unteruhldingen würde in diesem Bereich weiterhin sehr hart in Erscheinung treten.

2.3 Wechselwirkungen

Zu betrachtende Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern und Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projekteinwirkung von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

In der vorliegenden Planung bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Flora/Fauna, Landschaftsbild und Wasser durch die Renaturierung des Ehbaches.

Die Ausweisung der Bauplätze mit einer abgestaffelten und gegliederten Häuserzeile und vorgelagerten Eingrünung ist gleichzeitig mit einer besseren Gestaltung des Ortsrandes und des Landschaftsbildes verbunden.

2.4 Alternativenprüfung

Alternativen zur vorliegenden Planung wurden für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes untersucht mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet als geeignete Wohnbaufläche eingestuft wurde. Die Planung ermöglicht die Ausweisung von 6 Bauplätzen bei Nutzung bestehender Erschließungsflächen.

Innerhalb des Plangebietes orientiert sich die Planung an:

- der vorhandenen Erschließung,
- dem ausgewiesenen Grünzug,
- in der Nähe liegenden ausgewiesenen § 30 Biotopen
- der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes

Sinnvolle Alternativen ergeben sich unter dieser Zielsetzung nicht.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Prüfungsverfahren

Das Plangebiet wurde auf folgender Grundlage bewertet:

- Aussagen des Landesentwicklungsplanes
- Aussagen des Regionalplans
- Aussagen der Flächennutzungsplanfortschreibung
- Reichsbodenschätzung
- Kartenmaterial der LUBW
- Bewertungssystem des Bodenseekreises zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Kontrollbegehungen und Bestandserfassung vor Ort
- Bewertung der Biotoptypen

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen überprüft bei der Realisierung der Planung in regelmäßigen Abständen die sach- und fachgerechte Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen.

Insbesondere ist zu überprüfen:

- laufende Entwicklung und Vitalität der Baum- und Gehölzpflanzungen durch jährliche Überprüfungen
- Funktionsfähigkeit der Regenwasserrückhaltemaßnahmen und –einrichtungen regelmäßig und gegebenenfalls nach Starkregenfällen
- Fachgerechte Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Unteruhldingen auf Gemarkung Oberuhldingen und umfasst das Grundstück Fl.St.Nr. 339.

Innerhalb des Planbereiches finden sich keinerlei Schutzgebietsausweisungen, geschützte Biotope und oberirdische Gewässer. In den angrenzenden ausgewiesenen Regionalen Grünzug wird nicht eingegriffen.

Das Plangebiet ist Teil der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche UM-EW2 „Unterösch“ des derzeit laufenden Verfahrens zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Die Voraussetzungen für ein sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) sind gegeben.

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch die Neugestaltung des Ortsrandes und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, in zukünftig der renaturierte Ehbach verläuft, aufgewertet werden. Da diese Maßnahme derzeit noch nicht terminlich fixiert werden kann, wird dieser Bereich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt, sondern nur der Bereich der neuen Wohnbebauung zuzüglich eines 3,50 m breiten Streifens der öffentlichen Grünfläche, in der auch die Retentionsflächen liegen, bewertet.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch die Neuversiegelung wird ausserhalb des Plangebietes auf einer 4.400 m² großen Fläche von Fl.St.Nr. 491, Gemarkung Mühlhofen, durch Umwandlung von Acker in extensiv gepflegtes Grünland mit Entwicklungsziel Feuchtwiese ausgeglichen.

Besonders geschützte Arten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten erstellt, dessen Empfehlungen in die Planung eingearbeitet wurden.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Kanal- und Leitungssystem angeschlossen werden.

Die Nutzung regenerativer Energien ist gewährleistet.

Alternativen zum Standort und zur vorliegenden Planung wurden geprüft. Sowohl in Unteruhldingen als auch in Oberuhldingen stehen derzeit geeigneten Flächen – insbesondere auch mit dem oben dargestellten geringen Konfliktpotential – für die Ausweisung von Baugrundstücken zur Verfügung.