



# Gemeinde Uhdlingen – Mühlhofen

## Bebauungsplan - "Sport- und Funpark" -

Stand 10.02.2015

### Inhalt:

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften
- Pflanzenliste
- Begründung
- Umweltbericht mit artenrechtlicher Einschätzung
- Rechtsplan

## Satzung

der Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### "Sport- und Funpark"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sport- und Funpark" .

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen hat am 10.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sport- und Funpark" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

**1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I, S. 1548) vom 11. Juni 2013

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

**3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

**4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. 389)

**5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

**6.) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

**5.) Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)**

## Satzung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
M 1 : 1.000 vom 01.12.2014
2. den Bebauungsvorschriften vom 10.02.2015

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 10.02.2015

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 10.02.2015
2. Lage- / Übersichtsplan vom 01.12.2014

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....  
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Uhldingen-Mühlhofen, den

.....  
E. Lamm, Bürgermeister

## **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der zulässigen Grundfläche,
- und die Höhe der baulichen Anlagen.

#### **1.1.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche ist durch Eintrag im jeweiligen Baufenster bzw. durch Eintrag in der ausgewiesenen Sport- und Spielanlage festgesetzt.

### **1.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

#### **1.2.1 Maximale Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

- in den ausgewiesenen Grünflächen und den Sport- und Spielanlagen 6,50 m.

#### **1.2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf i. M. maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters.

### **1.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für Spiel- und Sportanlagen festgesetzt:

- Sport- und Spielanlage für Jugendliche,
- Tennisanlage.

### **1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

#### **1.4.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

#### **1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gebäudes innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Sport- und Spielplätze zulässig.

### **1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

### **1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Zweckbestimmung:

- Sportplatz
- Kleingartenanlage
- Renaturierungsfläche für den im Nordwesten verlaufenden Wassergraben
- Gewässerrandstreifen entlang der Seefelder Aach. Der Gehölzbestand innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Gewässerrandstreifens ist dauerhaft zu erhalten.

## **1.7 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

### **1.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

### **1.7.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt. Sie sind bei Abgang gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste zu ersetzen.

## **1.8 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Sportflächen anfallende Oberflächenwasser ist über eine belebte Bodenschicht breitflächig zu versickern.

Das auf den befestigten Flächen von Sport- und Spielanlagen ist in seitlich angeordnete, flache Rasenmulden zu leiten und dort breitflächig zu versickern.

## **1.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)**

Zur Beleuchtung der Sport- und Spielanlagen sind ausschließlich Flutlichtanlagen zulässig, die die Vorgaben der DIN EN 12193 „Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung“ bezogen auf die Grenzwerte der maximal erlaubten Störwirkung sowie die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der mittleren Beleuchtungsstärke und der maximal zulässigen Blendung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 08.10.2012 einhalten sowie die in Kapitel 6 der LAI genannten „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung“ berücksichtigen.

Es sind vollständig geschlossene, staubdichte Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden.

Die Flutlichtanlagen sind derart zu errichten, dass ausschließlich die Sportflächen beleuchtet werdend und Streulicht über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus – insbesondere in Richtung der nördlich gelegenen Flussaue und des westlichen Biotops - vermieden wird. Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Straßenverkehrs sowohl der L 201 als auch der B 31 ausgeschlossen ist.

Die Betriebsdauer ist auf die Trainings- und Spielzeiten zu beschränken.

Für die sonstige Außenbeleuchtung der Verkehrsflächen, Stellplatzanlage, Freisitzflächen, Gebäude (Vereinsheim) etc. sind die Hinweise der LAI zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten und insbesondere insekten-freundliche Lampen mit staubdichten Scheinwerfern zu verwenden.

### **1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte eingetragen.

Zweckbestimmung:

Leitungsrecht für ein vorhandenes 20-kV-Kabel  
zu Gunsten der EnBW Regional AG.

Der Schutzstreifen beträgt 0,50 m rechts und links des Kabels. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung des EnBW Regional AG zulässig.

### **1.11 Zulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2. BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die künftige Linienführung der Bundesstraße 31 neu (B31 neu) und die Flächen für Anbaubeschränkungen dargestellt. Nutzungen innerhalb dieser Flächen sind nur befristet bis spätestens zum Eintritt des Baurechts der B 31 neu zulässig (bestands- bzw. rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss).

### **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

#### **1.11.1 Fledermauskästen**

Innerhalb des Plangebiets sind insgesamt 5 St. Fledermauskästen (Flachkästen und Fledermaushöhlen) im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen fachgerecht anzubringen.

## 1.12. Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 190.335 Biotopwertpunkten (= Biotopwertdefizit) werden als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Ökokonto -Maßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH:

- Umwandlung von Ackerflächen zum Biototyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

auf der Gemarkung Eigeltingen / Landkreis Konstanz, Fl. St. Nr. 2709 im Gewinn `Oberer Ösch´ und Fl. St. Nr. 2701 im Gewinn `Dauenberg.

## **Hinweise:**

### **1. Höhenaufnahmen**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3. Freiflächen**

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

### **3. Archäologische Denkmalpflege**

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

## 5. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## 6. Geschützte Biotope

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich die geschützten Biotop Nr. 182214357772 'Uferbewuchs Seefelder Aach zwischen Oberuhldingen und NSG' und Nr. 182214357770 'Hecke 'Auen' bei der Kläranlage Unteruhldingen'. Beeinträchtigungen dieser Flächen sind zu vermeiden. Während der Bauzeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Zaun) vorzusehen.

## 7. Werbeanlagen

Im 20-m-Anbauverbotsabstandentlang der klassifizierten Straßen sind Werbeanlagen unzulässig.

## 8. Lärmimmissionen

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 201, der B 31 und der künftigen B 31 neu. Das Baugebiet ist daher vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Uhdlingen-Mühlhofen, den.....

.....  
E. Lamm, Bürgermeister

## - Pflanzenliste -

### 1. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für Pflanzungen entlang der Zufahrten, im Bereich von Stellplätzen und für Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle

### 2. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

### 3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

## **Örtliche Bauvorschriften**

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Sport- und Funpark", Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen als Satzung beschlossen.

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Elektrische Freileitungen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 1000 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sport- und Funpark", Uhldingen-Mühlhofen, entspricht.

#### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind im Bereich der ausgewiesenen Sport- und Spielflächen:

- Satteldächer, Dachneigung 15° - 25°,
- begrünte Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°

##### **2.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene, graue und hellgraue Materialien, extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel und Dachsteine, sowie glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

### **2.3 Fassaden- und Wandgestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig.

### **3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Bei der innerhalb der Sport- und Funparks zulässigen Bebauung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe des ersten Obergeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.

### **4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht als Sportflächen sowie Sport- und Spielanlagen genutzten Freiflächen sind als artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Geh- und Radwege sowie Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Parkplatz- Fahrflächen zulässig.

### **5.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

#### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen übereinstimmt.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....  
E. Lamm, Bürgermeister

**Inhalt:**

- **Begründung**
  1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
  2. Planerfordernis + Planungsziele
  3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
    - 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
  4. Bestand / Nutzung
    - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
    - 4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
    - 4.3 Hochwasserschutz
  5. Planung
    - 5.1 Maß der Nutzung
    - 5.2 Weitere Festsetzungen
    - 5.3 Ver- und Entsorgung
      - 5.3.1 Regenwasserbewirtschaftung
    - 5.4 Geschützte Arten
    - 5.5 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
  - 6.0 Flächenbilanz

## Begründung

### 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Teilortes Oberuhldingen der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen.

Es umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha im Gewann 'Flächen' und wird begrenzt

- im Norden von der landschaftsprägenden Flussaue der Seefelder Aach,
- im Westen von einer markanten Heckenstruktur und dem sich anschließenden Areal der Verbandskläranlage des Zweckverbandes 'Abwasserbeseitigung Überlinger See',
- im Süden von Grünflächen und der Wohnbebauung an der Alten Uhdlinger Straße,
- im Osten von der Bodenseestraße und der parallel dazu verlaufenden Bundesstraße 31.

Das Gelände weist eine kaum wahrnehmbare Neigung nach Norden und Westen auf. Die vorhandenen Sportplätze sind eingeebnet bzw. wie beim südlichen Haupt-Spielfeld in das Gelände eingeschnitten.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Fl. St. Nr. 306    | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 307    | - Sportplatz, Weg / Zufahrt, Kleingartenanlage, Obstbaumreihe         |
| Fl. St. Nr. 307/1  | - Kleingartenanlage,  |
| Fl. St. Nr. 307/3  | - stattliche Gehölzgruppe, dahinter Garten mit Obst- und Ziergehölzen |
| Fl. St. Nr. 308    | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 308/5  | - Wiese, Grünland, Baumreihe,   |
| Fl. St. Nr. 308/12 | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 308/13 | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 308/14 | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 308/15 | - Wirtschaftsweg  |
| Fl. St. Nr. 309    | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 93/19  | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 310/1  | - Wirtschaftsweg, Zufahrt,  |
| Fl. St. Nr. 313/4  | - Parkplatz, Skater- Anlage, Müllcontainer-Stellplatz,                |
| Fl. St. Nr. 314    | - Sportplatz, Zufahrt,  |
| Fl. St. Nr. 314 /4 | - Sportplatz, Vereinsheim, Parkplätze                                 |
| Fl. St. Nr. 315    | - Acker, private Tennisanlage,  |
| Fl. St. Nr. 316    | - Acker, private Tennisanlage,  |
| Fl. St. Nr. 317    | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 318    | - landwirtschaftliche Nutzfläche – Acker,                             |
| Fl. St. Nr. 319    | - Sportplatz,   |
| Fl. St. Nr. 355/4  | - Wirtschaftsweg.   |



Lageplan (ohne Maßstab)

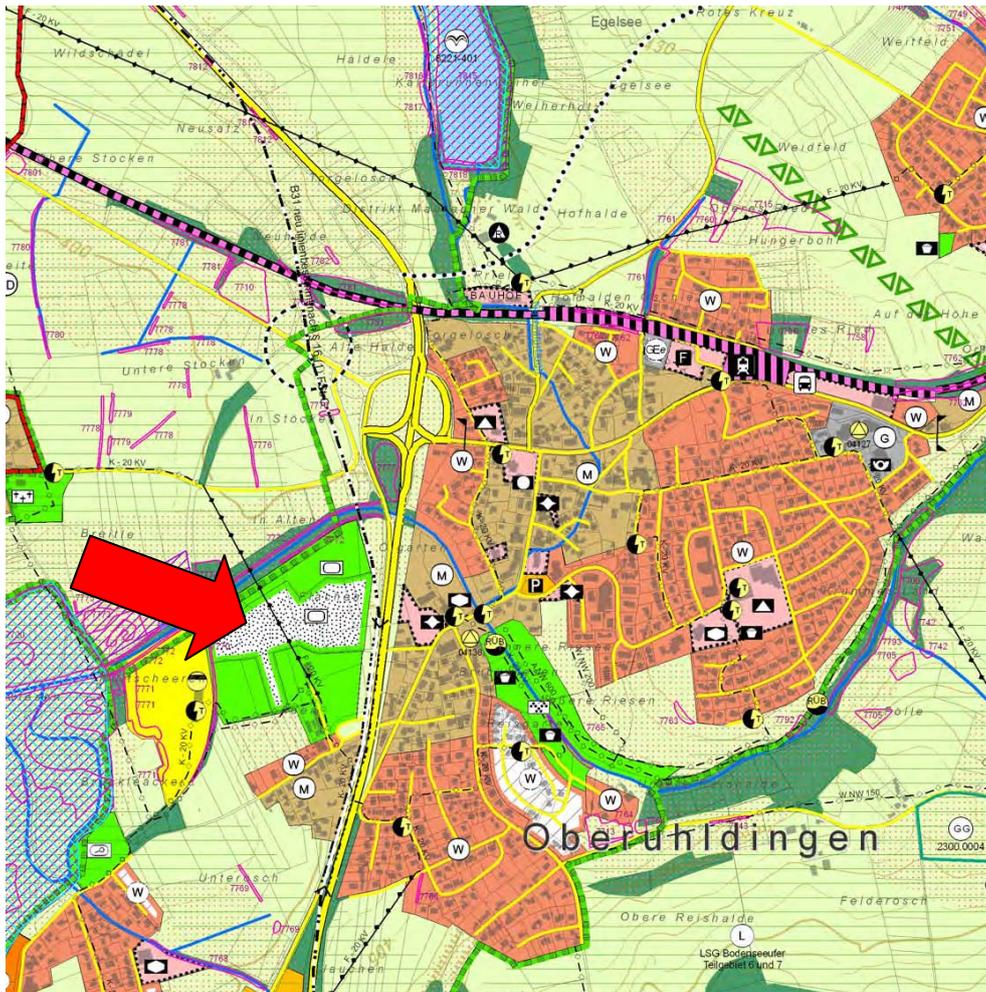
## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Im vorliegenden Plangebiet befinden sich neben einer Kleingartenanlage derzeit drei Rasen-Sportplätze und das Vereinsheim des FC Uhdlingen 1927 e.V. Dieses Angebot möchte die Gemeinde um einen weiteren Rasenplatz und um Spiel- und Sportmöglichkeiten für Jugendliche ergänzen. Gleichzeitig wird die mittelfristige Verlegung der derzeit unmittelbar am Naturschutzgebiet 'Seefelder Aachmündung' gelegenen Tennisplätze angestrebt.

Von der Zentralisierung des Sportangebotes verspricht sich die Gemeinde eine höhere Attraktivität des Gesamtareals sowie Vorteile beim Unterhalt der Flächen und eine verbesserte Sozialkontrolle. Ein verbessertes Fuß- und Radwegenetz soll der Erschließung des erlebnisreichen Landschaftsraums und der Naherholung dienen.

## 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uhdlingen ist das Plangebiet größtenteils als öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Sportanlagen ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Allerdings verläuft im Nordosten die künftige Trasse der Bundesstraße 31-neu im Plangebiet.

#### 4. Bestand / Nutzung

Neben den Sportflächen und der Kleingartenanlage wird das Plangebiet derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und als Grünland genutzt. Im Süden befindet sich die Zufahrt zum FC-Vereinsheim. Daneben sind Parkplätze angelegt. Westlich des Vereinsheims liegen die privaten Tennis-Spielfelder eines örtlichen Hotelbetriebs.

Vor allem das Kleingartengelände weist einen teilweise stattlichen Gehölzbestand auf, ebenso das im Norden des Plangebietes gelegene Grundstück Fl. 307/3. Die Zufahrt zu den Kleingärten wird von einer dichten Obstbaumreihe gesäumt.



Luftbild mit aktuellen Nutzungen



Ackerfläche von Süden, rechts oben die private Tennisanlage



Kleingartenanlage von Westen



Das Ausweich-Spielfeld im Westen, dahinter das geschützte Biotop Hecke `Auen`



Skateranlage am östlichen Rand des Plangebietes



Gärtnerei im Süden des Plangebietes



FC-Vereinsheim von Osten mit Haupt-Spielfeld



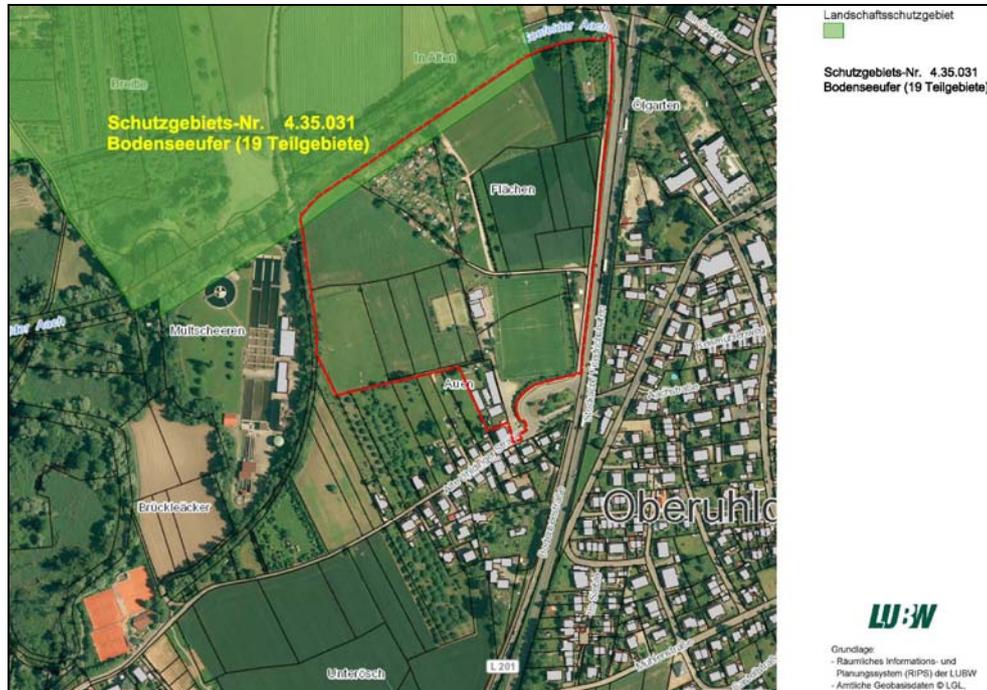
Im Hintergrund das nördliche Spielfeld, rechts daran angrenzend die Fläche für die Jugend-Sport- und Spielanlage



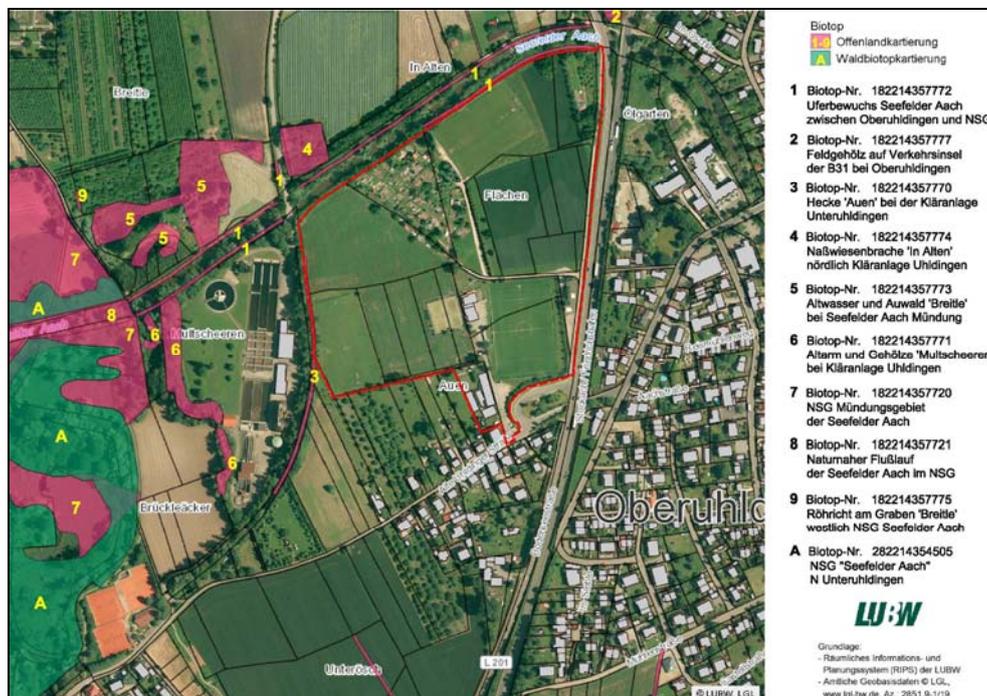
Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Plangebietes, parallel dazu die Bodenseestraße, im Hintergrund stattlicher Gehölzbestand auf Fl. St. Nr. 307/3

## 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Norden ragt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.35.031 'Bodenseeufer' in das Plangebiet hinein. Im Umfeld finden sich außerdem mehrere geschützte Biotope.



Landschaftsschutzgebiet (ohne Maßstab)



Geschützte Biotope (ohne Maßstab)

Von besonderer Bedeutung – weil sie den nördlichen und den westlichen Rand des Plangebietes markieren – sind die im Luftbild dargestellten Biotop Nr. 1 + 3:

**1 = Biotop Nr. 182214357772 – Uferbewuchs Seefelder Aach zwischen Oberuhldingen und NSG**, geschützt als naturnahe Auwälder sowie Röhrichtbestände und Riede:

*„Uferbewuchs beidseitig der Uferböschung der begradigten Seefelder Aach. Am linken Ufer mit dichtem hochwüchsigem Uferweidengebüsch, teilweise tief ins Wasser ragend. Am rechten Ufer im östlichen Bereich lückiges Weidengebüsch mit kleineren stark von Ruderalflora durchsetzten Schilf- und Rohrglanzgrasröhrichtbeständen. Im westlichen Bereich dichter Uferweidenbewuchs, der sich mit dichtem Schilfröhricht abwechself.“*

**3 = Biotop Nr. 182214357770 – Hecke `Auen` bei der Kläranlage Unteruhldingen**, geschützt als Feldhecken und Feldgehölze:

*„Baumhecke auf einer Ostböschung (ehemaliger Bahndamm), von hochwüchsiger Eiche geprägt, mit hohem Streuobstanteil, Saum dicht.“*

## 4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

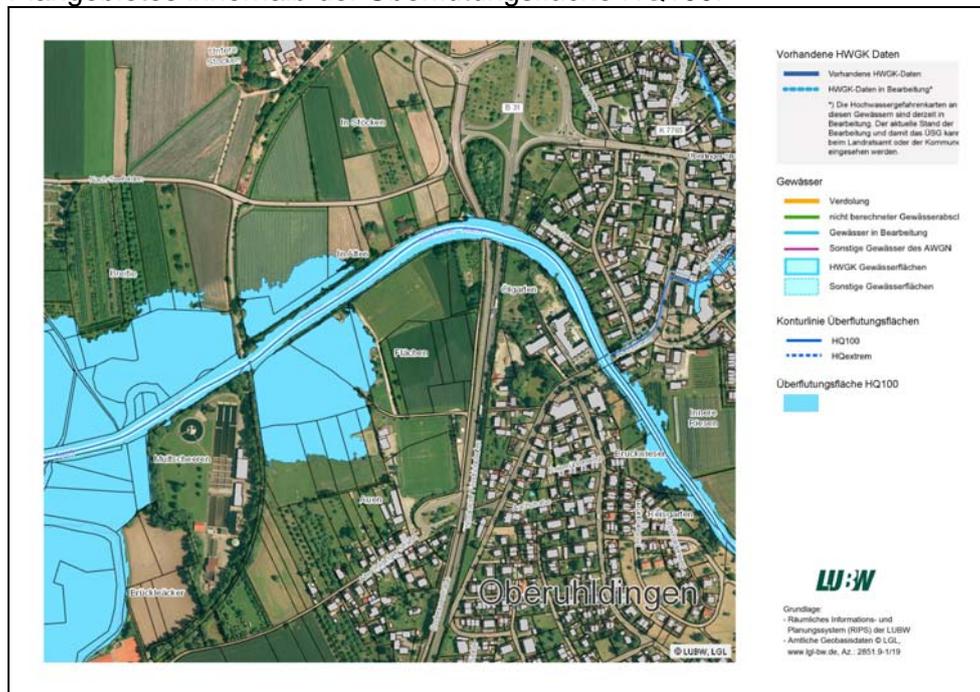
Gem. Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist das Planvorhaben als sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> einzustufen ( Pkt. 18.72). Hierfür ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen. Gem. § 3c UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, „ wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.“

Hinsichtlich der Größe des Vorhabens ist jedoch zu berücksichtigen, dass im ca. 10,4 ha großen Plangebiet ein großer Teil der vorgesehenen Nutzungen schon im Bestand vorhanden ist. Neu hinzu kommen ein Rasenspielfeld, der Jugendspiel- und Sportplatz, die neue Tennisanlagen und Parkplätze am östlichen Rand mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Die neuen Nutzungen beanspruchen ausschließlich Flächen des bislang landwirtschaftlich genutzten Offenlandes, dem gem. artenschutzrechtlicher Einschätzung eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel zugemessen wird (siehe Anlage zum Umweltbericht). Von größerer Bedeutung sind die gehölzreichen Strukturen in der Kleingartenanlage und am Rand des Plangebietes, die von der Planung jedoch nicht betroffen bzw. beeinträchtigt sind. Insgesamt betrachtet, sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu vermuten, so dass von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann.

### 4.3 Hochwasserschutz

Lt. Hochwassergefahrenkarte liegt im Nordwesten ein Teil des Plangebietes innerhalb der Überflutungsfläche HQ100.



Überflutungsfläche HQ 100 (ohne Maßstab)

In § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) heißt es:

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt;

Nr. 1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften....

(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. *'keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können'...*

Dies ist in der vorliegenden Planung der Fall. Die mittelfristige Verlagerung der bestehenden Tennisanlage ist aus Gründen des Umweltschutzes (Seefelder Ach-Mündung) geboten. An einen neuen Standort sind folgende Anforderungen zu stellen:

- er muss möglichst zentral und verkehrsgünstig gelegen sein,
- er muss eine geeignete Topographie aufweisen (Ebenheit des Geländes),
- er sollte nicht isoliert im Außenbereich angesiedelt sein, sondern sich an bestehende Strukturen anschließen,

- er muss aus Gründen des Lärmschutzes einen Abstand zur Wohnbebauung aufweisen (bei Anlagen mit mehr als 3 Spielfeldern und Spielbetrieb auch außerhalb der Ruhezeiten Mindestabstand zum Allgemeinen Wohngebiet 163 m gem. städtebaulicher Lärmfibel des Ministeriums f. Wirtschaft Bad.-Württ.).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien steht in Uhldingen-Mühlhofen keine andere geeignete Fläche für die gewünschte Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

2. *‘das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt’...*

Dies ist in der vorliegenden Planung gegeben, der gesamte Sport- und Funpark grenzt unmittelbar an das Siedlungsgefüge von Oberuhldingen an, die Tennisanlage wiederum wird zum Bestandteil der zentralisierten Sportanlagen.

3. *‘eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits-oder Sachschäden nicht zu erwarten sind’...*

es handelt sich im Plangebiet um eine ausschließliche Freizeitnutzung, die bei Hochwassergefahr rechtzeitig eingestellt werden kann. Nach einer kurzzeitigen Überflutung muss die Oberfläche der Tennisplätze mit vertretbarem Aufwand wieder hergerichtet werden,. Das geplante Vereinsgebäude kann hochwassersicher errichtet werden (aufgeständerte Bauweise o. ä.).

4. *‘der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden’...*

die Höhenlage der Tennisplätze orientiert sich am bestehenden Gelände, so dass keine Abflusshindernisse o. ä. geschaffen werden. Dasselbe gilt für die Errichtung des Vereinsgebäudes in aufgeständerter Bauweise.

5. *‘die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird’...*

durch die möglicherweise geringfügig über dem bestehenden Gelände gelegenen Tennisplätze geht nur unwesentlich Retentionsraum verloren. Dieser kann im Bereich des ebenfalls teilweise im HQ100 liegenden Ausweich-Spielfeldes wieder hergestellt werden. Dieses Spielfeld weist derzeit deutliche Höhenunterschiede auf. Diese können nivelliert und dadurch zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden.

Der Beleg hierfür erfolgt über ein exaktes Höhenaufmass im Bereich der geplanten Tennisplätze und des Ausweich –Spielfeldes, das mittlerweile erstellt wurde.

6. *der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird*...  
Im direkten Umfeld des Plangebietes gibt es keine Hochwasserschutz-Einrichtungen.
7. *keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind*...  
Es gibt keine Oberlieger, Unterlieger sind das Ausweich-Spielfeld und landwirtschaftliche Nutzflächen.
8. *die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind*...  
Belange der Hochwasservorsorge werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
9. *die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind*...  
Die hochwassersichere Realisierung des Vereinsgebäudes wird im Bebauungsplan festgesetzt und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Die neun genannten Punkte liegen aus Sicht der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen kumulativ vor. Sie hält daher die vorliegende Planung für vertretbar und ausnahmsweise genehmigungsfähig.

## 5. Planung

Für das Plangebiet wurde von der Planstatt Senner, Überlingen, eine Gesamtkonzeption erarbeitet. Neben dem Erhalt der bestehenden Sportflächen sieht sie die Anlage eines zusätzlichen, zentral gelegenen Rasen-Spielfeldes vor. Es wird nach Osten zur Bundesstraße 31 hin durch eine Geländemodellierung / Aufschüttung abgeschirmt.

Entlang des nördlichen Spielfeldes werden Flächen für einen Jugend-Spiel- und Sportplatz mit Skateranlage, Beachvolleyballfeld und Streetballfeld ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen soll auch die Errichtung eines eingeschossigen, maximal 100 m<sup>2</sup> großen Jugendtreffs möglich sein. Die Flächen sind so begrenzt, dass der stattliche Gehölzbestand am nördlichen Rand nicht tangiert wird.

Im Bereich der künftigen B31-Trasse sollen Erdhügel angeschüttet und zu einem Mountainbike-Rundkurs gestaltet werden. Der finanzielle Aufwand hierfür ist überschaubar und die Anlage kann problemlos zurückgebaut werden, wenn der Straßenbau ansteht. Die Planung umfasst die derzeit als Gemüse- und Obstgarten genutzte Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 307/3, der vorgelagerte Gehölzbestand bleibt erhalten.

Die Kleingartenanlage bleibt im bisherigen Umfang erhalten. Für den westlich gelegenen Wassergraben ist eine Renaturierungsfläche dargestellt.

Im Nordwesten des Plangebietes soll eine neue Tennisanlage mit insgesamt 8 Plätzen und einem Vereinsgebäude entstehen.

Das vorhandene Wegenetz wird deutlich verbessert.



Gesamtkonzeption (ohne Maßstab), Planstatt Senner, Überlingen

Die Flächen im Plangebiet werden ausgewiesen als

- **öffentliche Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Kleingärten. Die Nutzung der Kleingartenanlage erfolgt auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes.
- **Flächen für Sport- und Spielanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB für die Bereiche des Jugend-Spiel- und Sportplatzes und der Tennisanlage.

## 5.1 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Zulässige Grundfläche**  
Für die Baufenster innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der ausgewiesenen Spiel- und Sportanlagen.
- **Höhe der baulichen Anlagen**  
Die innerhalb des Sportareals zulässige Bebauung soll sich mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,50 m in das Landschaftsbild einfügen.

## 5.2 Weitere Festsetzungen

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen**  
Für die bestehende Zufahrt in das Plangebiet von Süden und die Haupt-Zufahrt, die von der Bodenseestraße zentral in den Sport- und Funpark führt.
- **Parkplätze**  
Entlang der südlichen Zufahrt, am FC-Vereinsheim und am östlichen Rand des Plangebietes sind insgesamt 178 Pkw-Stellplätze ausgewiesen.
- **Geh- und Radwege**  
Das vorhandene Wegenetz wird ergänzt.
- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Zwischen der Kleingarten- und der Tennisanlage soll der wasserführende Graben renaturiert und mit begleitenden, standortgerechten Pflanzungen als Grünzug in Richtung Seefelder Aach entwickelt werden.
- **Landschaftsschutzgebiet**  
Am östlichen Rand ragt das Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer´ in das Plangebiet hinein. Der Bestand bleibt erhalten, zusätzliche bauliche oder sonstige Maßnahmen sind im LSG nicht vorgesehen.
- **Pflanzgebote für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Vor allem in den Randbereichen, aber auch zwischen der Kleingarten- und der Tennisanlage sollen zusätzliche Baumpflanzungen das Landschaftsbild aufwerten, Lebens- und Nahrungsraum für Tierarten darstellen und möglich Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch zusätzliche Abstrahlung und Staubeentwicklung minimieren.
- **Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**  
Neben einer dichten freiwachsenden Hecke am südlichen Rand des Plangebietes sollen die Obstbaumreihe entlang der Zufahrt zum Kleingartengelände und weitere prägende Einzelbäume erhalten werden. Kleingartenanlage und der südliche Teil des Grundstücks Fl. St. 307/3 sind als Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, weil in diesen Bereichen nicht Einzelgehölze sondern die Gesamtbestände wertgebend sind.
- **Straßentrasse B 31-neu**  
Die künftige Trassenführung der Bundesstraße neu ist mit ihren Flächen für Anbaubeschränkungen nachrichtlich dargestellt. Nutzungen innerhalb dieser Flächen sind nur befristet – bis spätestens zum Eintritt des Baurecht der B31 neu – zulässig und müssen dann zurückgebaut werden. Dies betrifft die geplante Mountainbikeanlage sowie Sport- und Spielflächen des Jugendbereichs. Das zulässige Gebäude für einen Jugendtreff wird außerhalb der Flächen für Anbaubeschränkungen oder als demontierbares Gebäude (Container-Bauweise) erstellt.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen im Plangebiet werden an das vorhandene, ausreichend dimensionierte örtliche Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen.

#### 5.3.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die Versickerung bzw. Retention des gesamten anfallenden Oberflächenwassers wird in der vorliegenden Planung angestrebt. Dies erfolgt im Bereich der Rasen-Spielfelder über Drainagen, die unter den Spielfeldern liegen und bei den befestigten Flächen über seitlich angeordnete flache Rasenmulden.

## 5.4 Geschützte Arten

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, wurde im Auftrag des Verfassers des Umweltberichts eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.

Dem Offenland des Plangebietes wird insgesamt eine „geringe bis mittlere Bedeutung“ als Lebensraum für Vögel (Brutvögel, Nahrungsgäste, Durchzügler) zugewiesen. Die gehölzreichen Strukturen (z. B. Kleingartenanlage) und alte Einzelgehölze (z.B. Eiche) weisen dagegen eine „mittlere“ bzw. örtlich „hohe“ Bedeutung auf. Dies gilt auch für den wasserführenden Graben in der Kleingartenanlage.

Festsetzungen, die der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dienen sollen, sind in die Planung eingeflossen:

- Erhaltungsgebote für einen großen Teil des vorhandenen Gehölzbestandes,
- Pflanzgebote standortgerechter Bäume und Sträucher,
- Anbringung von Fledermauskästen,
- bei Beleuchtungseinrichtungen für den Außenraum ist darauf zu achten, dass nur die notwendige Sportfläche beleuchtet wird und Streulicht vermieden wird. Es sind vollständig geschlossene, staubdichte Scheinwerfer zu verwenden und die Betriebsdauer ist auf die unbedingt notwendigen (Trainings-)Zeiträume zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden. Leucht- und Blendwirkungen in Richtung Norden (Seefelder Aach) und Westen (geschütztes Biotop) sind zu vermeiden.

Darüber wird die der Renaturierung des wasserführenden Grabens in der Kleingartenanlage angestrebt.

## 5.5 Umweltbericht / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt.

Die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung kommt zum Ergebnis, dass Eingriffe vorwiegend in das Schutzgut Boden und eingeschränkt für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind, während sie für das Schutzgut Flora / Fauna durch zusätzliche Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Das Biotopwert-Defizit in Höhe 190.335 Biotopwertpunkten wird durch eine Ökokonto -Maßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH kompensiert:

- Umwandlung von Ackerflächen zum Biotoptyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

auf der Gemarkung Eigeltingen / Landkreis Konstanz, Fl. St. Nr. 2709 im Gewinn `Oberer Ösch´ und Fl. St. Nr. 2701 im Gewinn `Dauenberg.

Es wird auf den Erläuterungsbericht zur Ökokonto-Maßnahme verwiesen, der dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist.

## 6. Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich in:

Areal FC-Vereinsheim mit Erweiterungsmöglichkeiten	650 m <sup>2</sup>	= 0,6 %
Straßenverkehrsflächen (Landesstraße) %	2.281 m <sup>2</sup>	2,2
Verkehrsflächen - Zufahrten	3.820 m <sup>2</sup>	= 3,7 %
Verkehrsflächen – Stellplätze (wasserdurchlässig)	2.190 m <sup>2</sup>	= 2,2 %
Geh- und Radwege	2.869 m <sup>2</sup>	= 2,7 %
Sportanlagen – Rasenspielfelder	36.525 m <sup>2</sup>	= 35,0 %
Jugend-Sport- und Spielanlage (befestigt + teilbefestigt)	4.576 m <sup>2</sup>	= 4,5 %
Tennisanlage (teilbefestigt)	6.148 m <sup>2</sup>	= 5,9 %
Mountainbikefläche	2.728 m <sup>2</sup>	= 2,6 %
Kleingartenanlage	10.043 m <sup>2</sup>	= 9,7 %
Sonstige Grünflächen (Wiesen, Bepflanzungen)	15.249 m <sup>2</sup>	= 14,7 %
<u>Flächen für die Landwirtschaft</u>	<u>16.755 m<sup>2</sup></u>	<u>= 16,2 %</u>
Gesamt	103.834 m <sup>2</sup>	= 100 %

Uhldingen-Mühlhofen, den.....