

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
<u>1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen</u>			
1.1. Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht, 88041 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 15.12.2022)			
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe Belange des Wasser- und Bodenschutzes: In der Begründung, Seite 27 Nr. 6.2 „Regenwasserbewirtschaftung“ wird angegeben, das Niederschlagswasser von den begrünten Dachflächen und Tiefgaragenflächen in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werde. Diese Art der Entsorgung ist im vorliegenden Fall nicht zulässig, da in der Nähe des Plangebietes (ca. 9-10 m entfernt) der verdolte Schlapenbach (Nebengewässer der Seefelder Aach) liegt. Das vorfiltrierte Niederschlagswasser (Dach- und Tiefgaragenbegrünungen und/oder dränierte Sickermulden) ist in den verdolten Schlapenbach einzuleiten.</p> <p>Rechtsgrundlage § 55 Abs. 2 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 GBl. S. 157</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Für die Entsorgung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist ein entsprechendes, mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmtes Regenwasserkonzept für das Plangebiet vorzulegen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.0 dahingehend zu ändern, dass das anfallende Niederschlagswasser über Dach- bzw. Tiefgaragenbegrünungen oder über begrünte und drainierte Sickermulden in den verdolten Schlapenbach einzuleiten ist.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.0</p>
	<p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands -----</p>		

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage		
	I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3, Satz 1 BauGB), entsprechend ist er in § 2 der Satzungen mit anzugeben.	Kenntnisnahme, der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der Satzung aufgeführt – redaktionelle Ergänzung.	Nicht erforderlich
	II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Der Erhalt der beiden Bäume im Süden des Plangebiets wird begrüßt. Daneben wird angeregt, auch die stattliche Platane im Westen des Grundstücks hinsichtlich deren Wirkung auf Ortsbild, Kleinklima und Staubfilterung anstelle einer Neupflanzung an der gleichen Stelle zu erhalten.	Der Erhalt der Platane im Westen wird angestrebt, ist jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Baufenster kritisch zu bewerten. Er ist deshalb nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen.	Nicht erforderlich
	III. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Eine Gefährdung des Plangebiets in Bezug auf Starkregen ist nicht auszuschließen. Da Bauleitplanungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden dienen, ist auf das Thema Starkregen einzugehen. Die Berücksichtigung von wild abfließendem Wasser bzw. Außengebietswasser ist, sofern es einem erschlossenen Siedlungsgebiet zufließt, eine kommunale Pflichtaufgabe im Rahmen einer hochwassersicheren Erschließung. Des Weiteren sind die Hauptfließwege im Plangebiet zu analysieren und freizuhalten, so dass das Niederschlagswasser schadlos abgeleitet werden kann. Festsetzungsmöglichkeiten zur Hochwasservorsorge (Hochwassergefahr durch Starkregen) gibt § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Außerdem empfehlen wir dringend einen Überflutungsnachweis für das Plangebiet in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchzuführen.	Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Mühlhofen und des Ortskerns. Die Planung sieht die weitgehende Überbauung bzw. Befestigung mit Gehwegegen, Stellplätzen und Zufahrten vor, so dass Flächen für Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB nicht zur Verfügung stehen. Als bauliche Maßnahmen ist gem. Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, dass im Untergeschoss und im Erdgeschoss lediglich Tiefgaragen bzw. Einzelhandelsflächen, nicht jedoch Wohnräume untergebracht werden. Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis auf Starkregenereignisse aufzunehmen.	Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zu Starkregenereignissen in den Textteil des Bebauungsplanes

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>2. Der Text in Hinweis Nr. 2 „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“ ist durch den folgenden Text zu ergänzen: „Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.“</p>	<p>Die genannte Ergänzung wird in den Hinweis Nr. 2.- Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz aufgenommen – redaktionelle Ergänzung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>IV. <u>Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Der Mehrbedarf an Trinkwasser und dessen Verfügbarkeit sollte für eine zusätzliche Wohnbebauung im Vorfeld abgeklärt und gesichert werden.</p>	<p>Die Gemeinde prüft den Trinkwasserbedarf und dessen Verfügbarkeit parallel zum weiteren Verfahren.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>V. <u>Belange des Abfallrechts:</u> Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Der Anfall von Erdaushub ist zu minimieren und sofern anfallender Erdaushub nicht im Plangebiet verwertet werden kann, sind Entsorgungsmöglichkeiten dafür darzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme, der Textteil des Bebauungsplanes enthält bereits die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1, wonach mit den Bauanträgen ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen ist.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>VI. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u> Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden bislang nicht festgesetzt. Entsprechend Abschnitt 6.3 „Lärmschutz“ auf Seite 27 der Begründung sollen die Wohnungsgrundrisse so angelegt werden, dass die Schlafräume größtenteils an der lärmabgewandten Seite, also in Richtung des Innenhofes liegen. Dies ist in den Vorhabenplänen in Haus 2 jedoch nicht der Fall.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten Angaben zu den Verkehrslärmimmissionen für die schutzbedürftigen Räume erfolgen, die nicht Richtung Innenhof orientiert sind. Werden für diese Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die eine Belüftung auch ohne Öffnung von Fenstern in Richtung der Verkehrsstraßen, insbesondere Hauptstraße, L 201, ermöglichen? Der Laubengang kann eine Funktion als wesentlicher „Lärmpuffer“ z. B. nur erfüllen, wenn er zumindest Richtung Hauptstraße geschlossen ausgeführt wird. Dies bedingt eine technische Belüftung.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Festsetzung zum Lärmschutz wie folgt aufzunehmen:</p> <p><i>„In den Teilbereichen des Vorhabens, in welchen schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung der Landesstraße 201 ausgerichtet sind, sind diese Räume mit einer schalldämmten, fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudefassade natürlich belüftet werden können.“</i></p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen planungsrechtlichen Festsetzung zum Lärmschutz</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>VII. <u>Belange des Straßenbauamtes:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Rechtsplan ist die geplante Zufahrt zu den Stellplätzen von der L 201 (Hauptstraße) anzugeben bzw. mit Planzeichen festzulegen. 2. Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Bei der Neupflanzung von Bäumen ist ein Regelabstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand anzustreben, um den Sicherheitsraum zu gewährleisten und das Lichtraumprofil freizuhalten. 3. Der Bereich der Ausfahrt auf die Landes- und Kreisstraße ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Geplante Stellplätze in diesem Bereich müssen entfallen bzw. entsprechend angeordnet werden. 4. Sämtliche baulichen Maßnahmen, die sich auf die Fahrbahnen der klassifizierten Straßen auswirken, dürfen nur mit Zustimmung bzw. Genehmigung des Landratsamtes Bodenseekreis, Straßenbauamt, erfolgen. Dies gilt insbesondere für die höhenmäßige Anpassung/Absenkung des Hochbordes für die Zufahrt zu den Stellplätzen von der L 201 (Hauptstraße) und die Zufahrt zur Tiefgarage und den Anpassungsarbeiten des Baugrundstückes entlang der K 7782 (Grasbeurer Straße) und die Inanspruchnahme der Straßengrundstücke für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. 5. Sofern für eine Baugrubenrückverankerung die Landes- bzw. Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, sind dem Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, rechtzeitig vor Baubeginn geprüfte Verbaupläne vorzulegen, die Voraussetzung für die Erteilung einer Nutzungserlaubnis sind. 6. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Fläche liegt im Immissionsbereich der Landesstraße 201 und den Kreisstraße 7782 und 7783. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. 	<p>Die Zufahrt zu den Parkplätzen wird im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt – redaktionelle Ergänzung.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die genannten Punkte zur Landes- und Kreisstraße als Hinweis in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Landes- und Kreisstraße in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</p>
--	---	--	---

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>VIII. <u>Belange des Verkehrsrechts:</u> Aus verkehrsrechtlicher und verkehrspolizeilicher Sicht sollten zumindest zwei Parkplätze pro Wohneinheit gefordert werden, da dieser Wert dem tatsächlichen Erfordernis pro Familie eher entspricht (siehe auch Begründung der gemeindlichen Stellplatzsatzung).</p> <p>An den Einmündungen Grasbeurer Straße/Daisendorfer Straße, sowie Daisendorfer Straße und Hauptstraße sollten die Sichtdreiecke gem. der RSt06 freigehalten werden. Dies erscheint gegenwärtig durch die Bepflanzung auf dem Flurstück 33/60 nur bedingt gegeben zu sein.</p>	<p>Hierzu wird auf die Begründung zur entsprechenden örtlichen Bauvorschrift verwiesen:</p> <p><i>‘Das Gebiet liegt jedoch mitten im Ortskern, Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten etc.) sind problemlos zu Fuß zu erreichen. Mehrere Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, so dass regelmäßig und tagsüber eng getaktete Verbindungen nach Oberuhldingen und zum dortigen Bahnhofpunkt gegeben sind. Daher wird der Stellplatzschlüssel auf 1,5 je Wohneinheit festgesetzt’.</i></p> <p>Die Sichtfelder würden teilweise in den Bestand eingreifen. Es wird daher vorgeschlagen, in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, wonach im Bereich von Grundstücksausfahrten, Kreuzungen und Straßeneinmündungen ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten sind.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme des vorgeschlagenen Hinweises zu Sichtfeldern in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</p>
	<p>IX. <u>Belange des Bauordnungsrechts:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Reduzierung des Stellplatzbedarfs aufgrund der ÖPNV-Punkte kann nicht auf die notwendigen Stellplätze für Wohnungen angewendet werden. Des Weiteren wurde eine Diskrepanz zwischen der Anzahl der oberirdischen Stellplätze in der Aufstellung auf dem VEP-1. OG-Plan, den Ausweisungen im Rechtsplanentwurf bzw. VEP-Lageplan und EG-Grundriss sowie der Begründung Seite 17 und 23 festgestellt. Auch die Angabe der Verkaufsflächen differieren in der rechnerischen Aufstellung und der Angabe in den Plänen (Rechtsplan / VEP-EG). Wir bitten um Prüfung und Abgleich. 2. Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen ist die Rettungsweg-Systematik, erster und zweiter Rettungsweg, aus den Wohngeschossen teilweise unklar. 3. Wir weisen darauf hin, dass mit dem künftigen Bauvorhaben die entsprechenden Abstandsflächen gemäß dem Gebietstyp eingehalten werden müssen. 	<p>Es werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.</p> <p>Überprüfung und redaktionelle Korrektur.</p> <p>Überprüfung und ggfs. Ergänzung der Planunterlagen.</p> <p>Kenntnisnahme, in der aktualisierten Planung ist ein Gebietstyp gem. BauNVO nicht festgesetzt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>4. Wir bitten um eine Regelung der Gesamthöhe (Textteil sowie Plantteil) unter Berücksichtigung technischer Aufbauten (z. B. Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen)</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.3 – Höhe der baulichen Anlagen dahingehend zu ergänzen, dass die festgesetzte Gesamthöhe durch technische Anlagen und Aufbauten (z. B. Photovoltaikanlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden darf.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.3 – Höhe der baulichen Anlagen</p>
	<p>X. <u>Belange des Brandschutzes:</u> Die Feuerwehr Uhdingen-Mühlhofen verfügt über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, welches in der Regel innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz gebracht werden kann. Sofern die notwendigen Aufstellflächen vorhanden sind kann der zweite Rettungsweg nach LBO bei Brüstungshöhen > 8 Meter über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen im Regel- bzw. Wohnungsbau gestellt werden. Bei geregelten oder auch ungeregelten Sonderbauten wird grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg der den Anforderungen des § 11 LBOAVO bzw. der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht, gefordert. Es wird davon ausgegangen, dass ein Brandschutzkonzept, welches alle einschlägigen Brandschutzvorschriften abprüft (VwV Feuerwehrflächen i. V. m. § 15 Landesbauordnung, DVGW-Arbeitsblatt W 405 i. V. m. § 2 Abs. 5 LBOAVO, Garagenverordnung, sowie § 3 Feuerweggesetz Baden-Württemberg) bereits in Bearbeitung ist, da eine erste Kontaktaufnahme seitens des Konzepterstellers mit unserer Brandschutzdienststelle bereits stattgefunden hat. Insbesondere die Rettungswegsystematik wird bei den noch folgenden Gesprächen von grundlegender Bedeutung sein. Die Installation von Überflurhydranten wird im Rahmen der Erschließung ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>Ergänzend möchten wir Sie auf folgendes hinweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Bekanntmachung enthält einen Hinweis auf eine nicht mehr existente Rechtslage zu § 47 Abs. 2a VwGO. Eine Klagebefugnis zur Normenkontrolle ist unabhängig vom Vorbringen von Einwendungen i. V. m. § 3 BauGB gegeben. Dieser Hinweis ist zu unterlassen. 2. Die LBO BW ist mit aktuellem Rechtsstand anzugeben. 3. Wir gehen davon aus, dass eine Beteiligung des Landesamt für Denkmalpflege (RPS) erfolgte. 4. Auf folgende Besonderheiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weisen wir hin: <ul style="list-style-type: none"> - Wir gehen davon aus, dass der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde den Nachweis erbracht hat, dass er in der Lage ist seiner vertraglichen Baupflicht nachzukommen (Verfügungsgewalt über Planungsfläche sowie finanzielle Leistungsfähigkeit). - Es empfiehlt sich mit der Erarbeitung des Durchführungsvertrages frühzeitig zu beginnen und diesen kontinuierlich inhaltlich mit dem VHB/VEP abzustimmen, insbesondere da dieser vor dem Satzungsbeschluss schriftlich mit Unterschrift des Vorhabenträgers vorliegen und vom Gemeinderat gebilligt sein muss. Gleichwohl kann seine Wirksamkeit vom Inkrafttreten der Satzung abhängig gemacht werden. Regelungen für den Fall einer Fristüberschreitung sind zu empfehlen (Verlängerungsmöglichkeiten/Aufhebungsverfahren). - Auf § 12 Abs. 5 (Wechsel Vorhabenträger bedarf Zustimmung der Gemeinde) und Abs. 6 BauGB (Aufhebung VHB durch Gemeinde bei nicht fristgerechter Durchführung). 	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p> <p>Redaktionelle Korrektur.</p> <p>Die Denkmalpflege wurde beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung der genannten Punkte im weiteren Verfahren.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.2. Stadt Überlingen, Stadtplanung, 88662 Überlingen (Eingang per Mail am 14.11.2022)</p>			
	<p>Seitens der Stadt Überlingen bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

1.3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 53123 Bonn (Eingang per Mail am 14.11.2022)		
durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	---	---
1.4. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart (Eingang per Mail am 16.11.2022)		
im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	---	---
1.5. Thüga Energienetze GmbH, Industriestraße 7, 78224 Singen (Eingang per Mail am 22.11.2022)		
Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen. Falls Erdgas-Netzanschlüsse benötigt werden, bitten wir diese entsprechend über unser Hausanschluss-Portal zu beantragen.	---	---
1.6. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Ref. 44, Bezirk Süd, 70174 Stuttgart (Eingang per Mail am 25.11.2022)		
Wir haben keine Bedenken gegen die Planungen. Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen.	---	---
1.7. BUND-Uhldingen, W.-E.-Loch-Straße 2, 88682 Salem (Eingang per Mail am 05.12.2022)		
vielen Dank, dass Sie uns die Möglichkeit einräumen, zu dem Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme ist zwischen den Naturschutzverbänden LNV, BUND und NABU abgestimmt und als gemeinsame Stellungnahme an sie weitergegeben. Die Koordination hat der BUND-Uhldingen. Bei Fragen wenden sie sich bitte an Günter Vollmer, die Kontaktdaten finden sie in der Kopfzeile.		

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>1. Allgemeine, persönliche Betrachtungen zur Bebauung von Mühlhofens Mitte</p> <p>Eine Stellungnahme zu einem Bauvorhaben Mühlhofen-Mitte haben die Umweltverbände bereits im November 2013 bei der Gemeinde eingereicht (Dok 15). Damals lagen andere Planungen dem Vorhaben zu Grunde, Lage und Grundstücksgröße sind aber vergleichbar oder sogar dieselben. Deshalb sind auch die in dieser Stellungnahme geäußerten Anregungen in Bezug auf Umwelt und Natur zu denen von 2013 gültig.</p> <p>Erschreckend ist heute wie damals die massive Bebauung. Dazu kommen noch Dach- und Fassadengestaltung, die den geplanten Gebäudekomplex als Fremdkörper in den traditionell gewachsenen Ortskern entstehen lassen. Das alles wird das dörfliche Ortsbild von Mühlhofen, aus unserer Sicht, nachteilig verändern.</p> <p>Mit der massiven Bebauung dieser ortszentralen Fläche vergibt die Gemeindeverwaltung die Chance, einen ruhigen Platz in der Ortsmitte zu schaffen z.B. mit passenden Wohngebäuden in grüner Umgebung, fließendem Bach und kleinem, gastronomischen Angebot.</p>	<p>Die Planung bietet die Chance, in Mühlhofen einen leistungsfähigen Nahversorger anzusiedeln und dieses Vorhaben im Ortskern mit dringend benötigten Wohnungen zu kombinieren. Das Vorhaben hebt sich damit wohltuend und flächensparend von Ansiedlungen am Ortsrand ab. Damit verbunden ist eine entsprechende Baumasse, die jedoch im Ortskern von Mühlhofen als verträglich erscheint. Die Bewertung der Architektursprache unterliegt kann dabei natürlich sehr unterschiedlich erfolgen und unterliegt häufig persönlichen Kriterien.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>2. Dokumente</p> <p>(Dok 01) 2022-11-10_Schreiben TÖB.pdf (Dok 02) muehlhofen-mitte-2022-text-gesamt-29-09-2022.pdf (Dok 03) Erschliessungsplaene.pdf (Dok 04) Oeffentliche_Auslegung_des_Entwurfs_der_Baulandpolitischen_Richtlinien (1).pdf (Dok 05) Oeffentliche_Bekanntmachung (1).pdf (Dok 06) rechtsplan-muehlhofen-mitte-29-09-2022.pdf (Dok 07) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) (Dok 09) Bundesregierung: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie [2018-11-07- Nachhaltigkeitsstrategie-data.pdf] (Dok 10) Wasser Rahmen Richtlinie (WRRL) (Dok 11) Wasser Haushalts Gesetz (WHG). (Dok 12) Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) (Dok 13) DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen</p>		

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>bei Baumaßnahmen. (Dok 14) Flächennutzungsplan 2020 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Meers- burg (Dok 15) "Mühlhofen_Ortsmitte_Stellungnahme BUND.docx" aus dem Jahr 2013 (Dok 16) Synopse zum "Bebauungsplan „Ortsmitte Mühlhofen“, Gemeinde Uhldingen- Mühlhofen" (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom Oktober/ November 2013)</p>		
	<p>3. Sachbezogene Anmerkungen. <u>Schutzgut Fläche</u> Flächen sind ein wertvolles Gut für uns Menschen. Sie stehen nicht unbegrenzt zur Verfügung. Deshalb gebietet es sich damit sparsam umzugehen (Dok 09). Aus diesem Verständnis heraus begrüßen wir, dass in dieser ortszentralen Lage Wohnraum geschaffen werden soll, ohne Flächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen. Kritischer sehen wir die Planung eines Einkaufsmarktes. Durch ihn wird der Ortskern durch ein höheres Verkehrsaufkommen belastet und die Gebäudehöhe ohne Wohnraum zu gewinnen, um 5m aufgestockt.</p>	<p>Die Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortskern entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen, weil die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden und das Bauvorhaben städtebaulich verträglich mit Wohnungen kombiniert wird. Dies trägt zur Belebung und Stärkung des Ortskerns sowie zur Vermeidung von Verkehr bei. Es wird hierzu auf die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen und es Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben verwiesen, wonach die Kombination von Einzelhandelsbetrieb und Wohnungen begrüßt wird – <i>‘...der Regionalverband begrüßt es grundsätzlich sehr, dass in integrierten Lage in der Ortsmitte von Mühlhofen ein Gebäudekomplex mit Einzelhandelsflächen, Wohnungen und Tiefgarage geschaffen werden soll’.</i></p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Schutzgut Pflanzen/ Tiere</u> Das Grundstück ist in der Ortsgeschichte Mühlhofens schon über Jahrhunderte Standort eines Bauernhofes gewesen. In der jüngeren Vergangenheit war es eine Brache, die dann in Vorbereitung auf die zurückliegende Planung zur Baugrube wurde. Kenntnisse darüber, was sich in dieser Zeit als Baugrube an Pflanzen und Tieren ansiedeln konnte, liegen uns nicht vor. In den vorliegenden Planungsunterlagen sind keine dem entsprechenden Informationen zu finden. Es bleibt daher offen, ob mit der Bebauung Lebensraum für Insekten, Reptilien (Zauneidechse) oder seltene Pflanzen aus dem Spektrum der Ruderalgesellschaften (Wundklee, Sonnenröschen, Hauhechel) verloren gehen.</p>	<p>Das Plangebiet besteht schon seit Jahren aus einer leeren Baugrube. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ausgeführt: <i>‘Mit Ausnahme einiger Bäume enthält das Plangebiet keine wertgebenden Elemente oder Strukturen. Diese Bäume sind grundsätzlich als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten einzustufen, deren Bedeutung allerdings aufgrund der isolierten Lage im Nahbereich mehrerer Straßen deutlich reduziert ist. Daher hat der Bereich auch keine Bedeutung für Fledermäuse’.</i></p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>Wir begrüßen den Erhalt der Bäume am Kreisel.</p> <p>Unverständlich ist für uns die Auswahl an Bäumen gemäß der Pflanzliste. Die angeführten Baumarten sind einheimisch und ökologisch gut, nur, nach der Planung bleibt für keine der Arten Platz. Für das extensiv begrünte Dach des Discountermarktes sind sie denkbar ungeeignet. Sinnvoller wäre es hier Sträucher oder kleinwüchsige Bäume (z.B. Felsenbirne) zu zulassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die in der Pflanzenliste aufgeführten Baumarten gelten für die festgesetzten Pflanzgebote im Süden / Südwesten des Plangebietes. Für das Dach des Erdgeschosses ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • intensiv begrüntes Flachdach mit einem Mindest-Substratauftrag von 30 cm. 	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Es wurde schon in den Stellungnahmen (Dok 15) zum vorherigen Bebauungsplan darauf Bezug genommen, dass im bestehenden Ortskern der Schlapenbach fließt. Er fließt unterirdisch in einer Dole und ist demnach in einem ökologisch schlechten Zustand. Er muss gemäß der geltenden Rechtslage in einen guten Zustand zurückversetzt werden. Auf das verweist die Wasserrahmenrichtlinie (Dok 10) der Europäischen Union, das Wasserhaushaltsgesetz (Dok 11) der Bundesrepublik und ebenfalls das Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg (Dok 12). Dazu kommt, dass der BUND- Uhldingen im Jahr 1999 zusammen mit der Gemeinde Uhldingen Gewässerentwicklungspläne für alle relevanten (Gewässer II Ordnung) Bäche auf unserem Gemeindegebiet erstellt haben – Torpenbach und Schlapenbach sind dabei eingeschlossen.</p> <p>Die Naturschutzverbände sind sich bei dieser Anregung sehr wohl bewusst, dass ihre Umsetzung schwierig ist. Der Bach verläuft neben dem Grundstück unter der Hauptstraße, er braucht ein Bachbett, dass ca. 2m unter dem Geländeniveau liegt und braucht Platz (wenn nicht anders realisierbar einen Kanal aus Natursteinen). Die Anregung leitet sich aber aus einer allgemeinen Sicht auf unsere Bäche ab. Alle Gewässer II-Ordnung in unserer Gemeinde sind vor der Mündung in die Seefelder-Aach verdolt. Dieser Zustand darf so nicht bleiben. Einen Schritt zur Verbesserung könnte an dieser Stelle getan werden. Es bietet sich hier die Chance, den Zustand von gleich 2 Bächen (Torpenbach und Schlapenbach), wenigstens zu einem großen Teil aus seinem "schlechte Zustand" herauszuholen. Den Naturschutzverbänden ist auch klar, dass wir damit einen Schritt weiterkämen aber noch nicht fertig sind, die Bäche wieder ökologisch in einem guten Zustand zu versetzen.</p>	<p>Wie richtig bemerkt wird, verläuft der Bach deutlich außerhalb des Plangebietes und liegt mind. 2 m tief. Es wäre eine mind. 10 m breite Trasse erforderlich. Im weiteren Verlauf liegt der Bach weitgehend innerhalb bzw. unter Privatgrundstücken. In denen eine Offenlegung nicht realistisch ist.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

<p><u>Schutzgut Mensch.</u> Dass mit Mühlhofens Mitte Wohnraum geschaffen werden soll und dass ohne Flächen in der freien Landschaft zu verbrauchen, wird von den Umweltverbänden begrüßt. Das impliziert, Wohnraum dient den Menschen.</p> <p>Zum Wohlfühlen gehört aber nicht nur eine Wohnung, sondern auch eine ansprechende Wohnumgebung. In dieser Hinsicht lässt die Planung Wünsche offen. Der Baukörper ist für die dörfliche Umgebung zu mächtig. Er passt sich mit seiner industriellen Ausstrahlung in keiner Weise dem gewachsenen Ortskern ein. Er ist zu groß und zu monoton.</p> <p>Das wird sowohl die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner dort einschränken, als auch allgemein die Lebensqualität der Bürger Uhdlingen-Mühlhofens.</p> <p>In dem Textteil der Unterlagen wird eine Fassadenbegrünung angesprochen, jedoch ohne konkrete Ausführungen dazu. Eine solche Fassadenbegrünung gepaart mit Strukturen und Farben in und an der Fassade könnte die Optik des Baukörpers lebenswerter erscheinen lassen. In dem Punkt machte die frühere Planung einen gefälligeren Eindruck.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich um eine subjektive Einschätzung und Bewertung des Vorhabens.</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt: <i>‘Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile des Erdgeschosses sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² gem. Pflanzenliste zu begrünen’.</i></p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p><u>Schutzgut Klima</u> Die Planung sieht Fotovoltaikanlagen vor. Das wird grundsätzlich begrüßt. Dazu sollen Dächer und der eingeplante Innenhof begrünt werden. Das ist ebenfalls ein kleiner Beitrag, den Auswirkungen auf die Klimaentwicklung entgegenzuwirken.</p> <p>Ein großer Einfluss auf das Klima geht von den Baumaßnahmen und den Baumaterialien aus. Unterstellt man, dass die tragenden Strukturen in Beton ausgeführt werden, so ist gerade dieses Baumaterial klimaschädlich. (Bei der Herstellung von Zement wird viel Energie verbraucht und fossiler Kohlenstoff aus dem Gestein freigesetzt). Es sollten deshalb, soweit es die Architektur zulässt, andere, möglichst natürliche Materialien verwendet werden.</p> <p>Die Klimatisierung der Gebäude ist dann die Dauerbelastung für die Umwelt. Die vorliegenden Unterlagen geben keine Auskunft darüber, wie die Gebäude dahingehend betrieben werden sollen. So können wir an dieser Stelle nur darauf hinweisen, dass die Gebäudeisolie-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>ung, Nutzung der Abwärme und solarbetriebene Wärmepumpen, die Auswirkungen auf das Klima reduzieren.</p>		
<p>1.8. Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 06.12.2022)</p>			
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnah-</p>	<p>Kenntnisnahme der genannten Punkte und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>men weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugbiet.</p>		
<p>1.9. Netze BW GmbH, Eltastraße 1-5, 78532 Tuttlingen+ (Eingang per Mail am 06.12.2022)</p>			
	<p>aus unserer Sicht ergeben sich keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 0,4 kV-Kabel und ein Kabelverteilerschrank der Seeallianz GmbH & CoKG. Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p> <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.</p> <p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p>1.10. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8, Forstdirektion, Bertoldstraße 43, 79098 Freiburg (Eingang per Mail am 07.12.2022)</p>			
	<p>im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlhofen Mitte 2022“ <u>liegt kein Wald</u> im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Sofern keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen sind, ist eine <u>indirekte Betroffenheit</u> von Waldflächen ebenfalls nicht gegeben.</p> <p>Sollten Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren <u>nicht berührt</u>.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>schreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben). Es ist daher von einem Verstoß gegen das Konzentrationsgebot auszugehen.</p> <p>Auch hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots fehlt es an einem belastbaren Nachweis (Auswirkungsanalyse).</p> <p>Weiter sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Vorliegen eines atypischen Falls (Nahversorger) gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ist weder substantiiert dargelegt, noch gutachterlich belegt.</p> <p>Nach derzeitigem Stand ist daher von der Unzulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes in einem Urbanen Gebiet auszugehen.</p> <p>Aus den dargestellten Gründen äußert die höhere Raumordnungsbehörde Bedenken gegen die Planung. Die höhere Raumordnungsbehörde schließt aus Sicht des Einzelhandels jedoch angesichts der integrierten Lage nicht von vornherein aus, dass nach entsprechender gutachterlicher Prüfung (Nachweis Atypik und Auswirkungsanalyse) die Bedenken ggf. zurückgestellt werden können.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. (Ansprechpartnerin: Frau Katharina Biber, Referat 21, Tel.: 07071 757-3277, E-Mail: Katharina.Biber@rpt.bwl.de)</p>	<p>Auf die oben erwähnte Untersuchung / Begutachtung Dr. Donato Accocella, Stand 03. Juli 2023, wird verwiesen. Das Beeinträchtigungsverbot ist nicht verletzt, das Kongruenzgebot wird eingehalten.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht die vorhaben bezogene Festsetzung „auf sonstige Weise“ (§ 13 Abs. 3a) eines Lebensmittelmarktes vor. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes als Art der baulichen Nutzung ist nicht mehr vorgesehen</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>II. Straßenwesen</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Uhldingen-Mühlhofen an der L 201.</p> <p>Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (vgl. § 9 FStrG/ § 22 StrG BW) auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.</p> <p>Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.</p>	<p>Die vorliegende Planung ordnet sich in die vorhandene städtebauliche Situation im Ortskern von Mühlhofen ein, wonach entlang der Hauptstraße die Gebäude oftmals direkt am Fahrbahn- bzw. Gehwegrand angeordnet sind bzw. nur geringe Abstände zum Fahrbahnrand aufweisen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Hinweise:</u> Kosten für Immissionsschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird um Zusendung einer Planfertigung gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p>III. Naturschutz</p> <p>Der Zuständigkeitsbereich der höheren Naturschutzbehörde wird durch die Planung nicht berührt. Wir verweisen daher auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, die weit überwiegend die Belange des Naturschutzes vertritt.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

1.12. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 79104 Freiburg (Eingang per Mail am 14.12.2022)			
	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können ----keine--		
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes ---Keine---		
	3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken		
	<p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Beckensedimente. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Geotechnik in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übernehmen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p><u>Boden</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	---	---
	<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	---	---
	<p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	---	---
	<p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	---	---
	<p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	---	---
	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
<p>1.13. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Schreiben vom 19.12.2022)</p>			
	<p>der Regionalverband begrüßt es grundsätzlich sehr, dass in integrierter Lage in der Ortsmitte von Mühlhofen ein Gebäudekomplex mit Einzelhandelsflächen, Wohnungen und Tiefgarage geschaffen werden soll.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>Wir möchten jedoch auf Folgendes hinweisen: Geplant ist nach den uns vorliegenden Unterlagen ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche, wodurch dieser als großflächig eingestuft wird. Gemäß Plansatz 2.7.0 Z (2) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben sowie gemäß Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung u.a. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Endverbraucher nur in den Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Abweichend hiervon kommen nach Plansatz 2.7.0 Z (3) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung (wie Uhldingen-Mühlhofen) in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Es fehlt aber in den Unterlagen eine gutachterliche Begründung bzw. belastbare Nachweise, dass die o.g. Ausnahmeregelung angewandt werden kann. Daher bitten wir sie, uns bzgl. des Konzentrationsgebots, des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots entsprechende gutachterliche Nachweise (u.a. eine Wirkungsanalyse) nachzureichen.</p> <p>Wir bedanken uns für die eingeräumte Fristverlängerung.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen. Die diesbezüglichen Ausführungen an der dortigen Stelle beanspruchen auch vorliegend Geltung.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	--	--	----------------------------------

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

<u>2. Private Stellungnahmen</u>		
2.1. Privat 1, Günther Heß, Grasbeurer Str. 8 c, 88690 Uhldingen-Mühlhofen (Schreiben vom 10.12.2022)		
	Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“ möchte ich im Rahmen der Offenlage vom 14.11. bis 16.12.2022 zum Punkt „Stellplätze, Parkplätze“ wie folgt Stellung nehmen:	
	<p>In der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2022 wurde bezüglich der Stellplätze erläutert, dass die Plätze in der Tiefgarage ausschließlich für die Wohnungseigentümer vorgesehen seien, die oberirdischen Parkplätze seien für die Kunden der Geschäfte im Erdgeschoß reserviert.</p> <p>In der Präsentation des Bauträgers Willi Mayer GmbH am 27.10.2022 im Gasthof Sternen wurde jedoch eine andere Aufteilung vorgestellt. Demnach sind in der Tiefgarage sowohl Parkplätze für die Wohnungseigentümer, als auch Parkplätze für die Kunden vorgesehen. Für die in der Tiefgarage parkenden Kunden seien 2 Aufzüge zur Verkaufsebene geplant. Die oberirdischen Parkplätze an der Grasbeurer Straße seien für die Kunden, die von der Hauptstraße erreichbaren Plätze ausschließlich für die Wohnungseigentümer vorgesehen.</p> <p>Die Aufteilung der Parkplätze in „Tiefgarage ausschließlich für Wohnungseigentümer“ und „oberirdische Parkplätze ausschließlich für Kunden der Ladengeschäfte“, so wie es in der Gemeinderatssitzung vorgestellt wurde, hat aus meiner Sicht als Anwohner der Grasbeurer Straße nur Vorteile gegenüber der vom Bauträger vorgestellten „Mischlösung“:</p>	Die Aufteilung der Stellplätze auf einzelne Nutzergruppen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sie ist Sache des Vorhabenträgers bzw. des Betreibers. Die Anregungen zur Aufteilung werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
	1. Die „Bauträgerlösung“ erzeugt mehr Verkehr in der Grasbeurer Straße, da der gesamte Parkverkehr der Kunden über die Grasbeurer Straße abgewickelt wird. Sowohl die Tiefgarageneinfahrt als auch die oberirdischen Parkplätze für Kunden befinden sich dann an der Grasbeurer Straße. Da sich die Tiefgarageneinfahrt direkt neben einem Wohngebäude befindet, wird eine reduzierte Nutzungsfrequenz der Einfahrt, wie sie bei einer reinen Anwoh-	Nicht erforderlich

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

	<p>nertiefgarage zu erwarten ist, zu mehr Akzeptanz der Nachbarschaft führen. Wenn der von der Hauptstraße erreichbare Parkplatz auch als Kundenparkplatz ausgewiesen würde, verteilt sich der Kundenverkehr auf Hauptstraße und Grasbeurer Straße. Die Parkplätze an der Hauptstraße sind zum Teil überdacht. Durch den arkadenartig überdachten Gehweg an der Hauptstraße könnte der Einkaufsmarkt sogar trockenen Fußes erreicht werden.</p>		
	<p>2. Tiefgaragenparkplätze werden von den Kunden nicht gut angenommen. Ein Beispiel dafür ist die Tiefgarage am Schlosssee-center in Salem-Mimmenhausen. Dort tritt genau dieses Problem auf. Es entsteht ein oberirdischer „Parkplatzsuchverkehr“ rund um den Edeka Markt, obwohl Tiefgaragenparkplätze frei sind. Dieses Thema wurde bereits im Salemer Gemeinderat und in der Lokalpresse erörtert.</p>		
	<p>3. Eine Tiefgaragenausfahrt ist relativ zu einer ebenerdigen Parkplatzausfahrt gefährlich. Dies trifft besonders auf die hier geplante Tiefgaragenausfahrt zu, die sich zum einen auf der Innenseite einer Kurve befindet und zum anderen fast gegenüber der Einmündung des Riegerhauswegs. Die Anbindung des Gewerbegebiets Mühlhofen an die Grasbeurer Straße wird den Verkehr auf der Kreisstraße verstärken. Auch hier ist die Tiefgarage im Schlosssee-center in Salem ein schlechtes Beispiel, denn dort führt die Unübersichtlichkeit der Ausfahrt regelmäßig zu gefährlichen Situationen.</p>		
	<p>4. Durch die Öffnung der Tiefgarage für den öffentlichen Parkverkehr wird die Sicherheit oder zumindest das Sicherheitsempfinden der Bewohner beeinträchtigt. Eine ausschließlich für Wohnungsinhaber zugängliche Tiefgarage kann besser gegen den Aufenthalt von unbefugten Personen gesichert werden als eine öffentliche Tiefgarage.</p>		
	<p>5. Die teuren und wartungsintensiven Aufzüge könnten eingespart oder zumindest durch einen kleineren Aufzug ersetzt werden.</p>		
	<p>6. In einer Tiefgarage nur für Wohnungsinhaber könnten mehr „Doppelparker“ eingebaut und damit bei Bedarf mehr Stellplätze geschaffen werden. Damit könnte der Stellplatzschlüssel von 1,5 Parkplätze je Wohnung verbessert werden.</p>		

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mühlhofen Mitte 2022“
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. vom 14.11.2022 bis 16.12.2022**

<p>Aus o.g. Gründen erscheint mir die ausschließliche Nutzung der Tiefgarage für Wohnungsinhaber als die für die Wohnungsinhaber als die für die Wohnungsinhaber, Kunden des Einkaufsmarkts und benachbarte Anwohner bessere Lösung. Ich empfehle deshalb, diese Aufteilung im Bebauungsplan festzuschreiben.</p>		