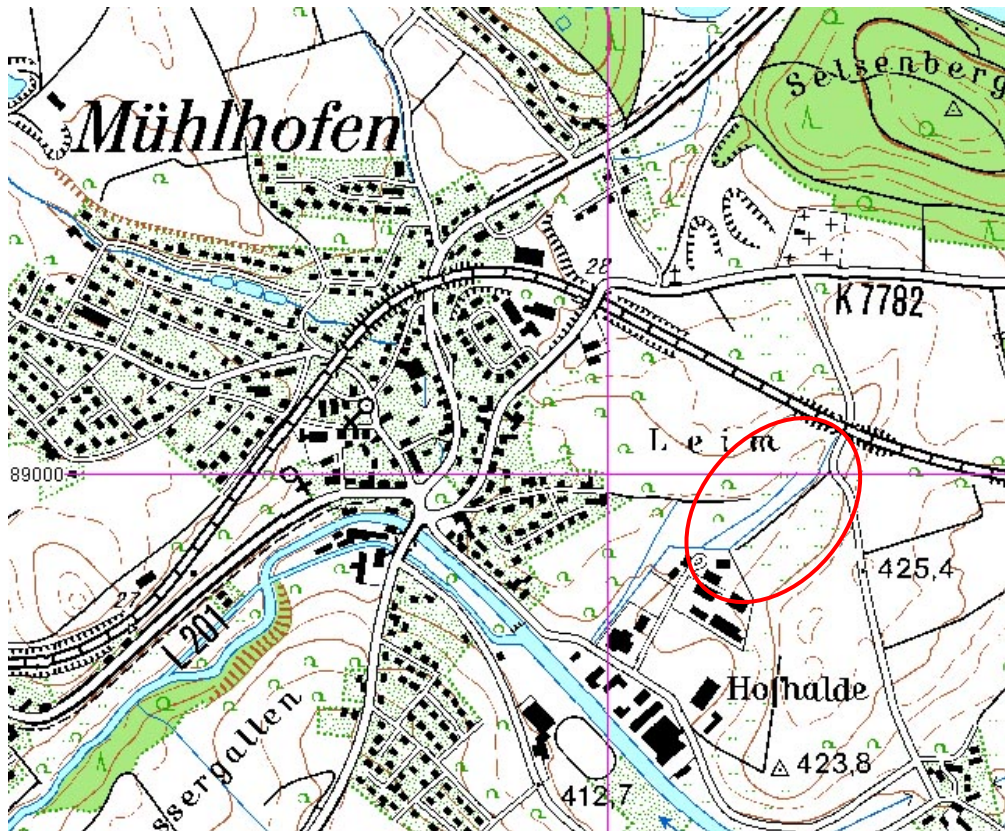


Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet „Im Ried II“, Mühlhofen



Stand Mai 2014

Inhalt:

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht
- Rechtsplan

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten Dr.-Ing. Frank Dröschner
Erläuterung des Ingenieurbüros Langenbach zur Erschließungsplanung

Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Aufstellung des
Bebauungsplanes

Gewerbegebiet "Im Ried II", Mühlhofen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 27.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Ried II", Mühlhofen, 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73)
- 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 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68)

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 1000 vom 28.05.2014
2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen
und den örtlichen Bauvorschriften vom Mai 2014

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom Mai 2014
2. Umweltbericht vom Mai 2014
2. Pflanzenliste vom Mai 2014
3. Hinweise vom Mai 2014

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....
E. Lamm, Bürgermeister

ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den.....
E. Lamm, Bürgermeister

Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet "Im Ried II", Mühlhofen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 27.05.2014 die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Ried II", Mühlhofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73)
- 2.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Ried II“.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom Mai 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 Gestaltung der Freianlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
3. die Anforderungen an Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....
ausgefertigt:
Uhldingen-Mühlhofen, den.....
E. Lamm, Bürgermeister
E. Lamm, Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + 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 Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber - sind zulässig. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig. Die Wohnnutzung muss sich der jeweiligen gewerblichen Nutzung deutlich unterordnen.

Die in § 8 (3) Nr. 2 + 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sein sollen:

- selbständige Werbeanlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- und Höhe der baulichen Anlagen.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein-, zwei- und dreigeschossige Bauweise. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

1.2.4.1 Maximale Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt

- 10,50 m.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der höheren aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

1.2.4.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt

- 12,00 m.

Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugschächte um bis zu 2,50 m ist zulässig.

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

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

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

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe liegen, die dem Schnittpunkt der Diagonalen des Baugrundstücks am nächsten ist. Sie ist mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde abzustimmen.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen - zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zum geschützten Biotop Nr. 182214357702 einhalten.

Um den Abfluss von Oberflächenwasser zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen - zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5 m zum geschützten Biotop Nr. 182214357702 einhalten.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße

7.0 Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Öffentliche Versorgungs- und Beleuchtungseinrichtungen (Straßenbeleuchtung) dürfen auf privaten Grundstücksflächen errichtet werden. Die damit verbundenen Einschränkungen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

8.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte eingetragen.

Zweckbestimmung:

Leitungsrecht für die Verlegung der erforderlichen Kanäle, Leitungen und Kabel

zu Gunsten der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Gewässerbegleitende Grünfläche als Bachaue entlang des festgesetzten Bachlaufs (Grünzug), mit standortgerechten Gehölzpflanzungen und Gewässer-Aufweitungen,
- Erweiterung des geschützten Biotopes Nr. 182214357702 Feuchtgebiet 'Im Ried' bei Mühlhofen, als Naßwiese und Auengehölz.

9.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

- Grünfläche im Bereich der Brunnenstube
- Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes als Pflanzefläche für Bäume und Sträucher gem. Pflanzenliste zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Die Bepflanzung soll entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

10.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Bauzeit sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Abgängige Bäume sind gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

11.0 Anlagen für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in einem Regenklärbecken, das im zeichnerischen Teil dargestellt ist, vorzubehandeln und von dort in das im Plan ausgewiesene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

12.0 Schutzgebiet und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan ist ein geschütztes Biotop gem. § 30 NatSchG eingezeichnet.

- Für das Biotop,
- für den am nordöstlichen Rand im Bereich der Bahnböschung verlaufenden Gehölzbestand,
- sowie für den Gehölzbestand an der Bahnunterführung

sind während der Bauzeit entsprechende Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Betreten und Ablagerungen vorzusehen (kleintiergeeignete Absperrung).

13.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB.

13.1 Lichtemissionen

Zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtquellen wird festgesetzt:

- notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).
- Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

13.2 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

13.3 Schutz der Brunnenstube

Zum Schutz der vorhandenen Brunnenstube ist im ausgewiesenen Gewerbegebiet über dem Grundwasser eine ausreichende Deckschicht von mindestens 1,0 m zu erhalten.

13.4 Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmimissionen wird festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK tags und nachts

Teilfläche (TF)	LEK, tags [dB(A)/m²]	LEK, nachts [dB(A)/m²]
TF 1	59	43
TF 2	62	47
TF 3	62	48
TF 4	63	50

Die Lage der Teilflächen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Übertragung von Emissionskontingenten einer Teilfläche auf eine andere Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet „Im Ried II“ möglich ist. Dabei ist durch Baulast sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent nur einmal in Anspruch genommen wird. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass die Nutzung auf einer Teilfläche, die nicht das gesamte Emissionskontingent in Anspruch nimmt, das nicht benötigte Emissionskontingent einer Nutzung auf einer anderen Teilflächen zur Verfügung stellt, die intensiver ist, als dies nach dem Emissionskontingent der Teilfläche zulässig wäre.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungs-

plans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das aus dem für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.

14.0 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Erweiterung des geschützten Biotopes als Naßwiese und Auengehölz.
-

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet (alle Grundstücke auf Gemarkung Uhldingen-Mühlhofen):

Nr	Ort / FlSt.Nr.	Bestand	Größe / Fläche	Maßnahme	Kosten-schätzung (Herstellungs - kostenansatz)	Aufwertung in Ökopunkten	Gesamtauf-wertung (Ökopunkte) ÖP Planung – ÖP Bestand x Fläche (qm)
1	Flst. Nr.512, Torpenbach, ca. 150 m nordwestlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh	Verdolung		Herstellung der Durchgängigkeit: 1. Ausbau von Verrohrung	8.000,00 € (brutto)*	8.000 x 4**	32.000
				2. neuer Durchlass mit verbesserter Durchgängigkeit			
2	Teil des Flst.Nr. 432, Dohle Süd	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (anteilig nach Abzug der Komp.fläche für BP „Ottenbohl II“)	3.900 qm	Umwandlung in extensives Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte)		9	35.100
			300 qm	Zusätzl. Aufwertung: 10 m Pufferstreifen gegen Schadstoffeinträge (Sickerquelle, geschütztes Biotop)		3 ÖP/qm	900

Nr	Ort / FlSt.Nr.	Bestand	Größe / Fläche	Maßnahme	Kosten-schätzung (Herstellungs - kostenansatz)	Aufwertung in Ökopunkten	Gesamtaufwertung (Ökopunkte) ÖP Planung - ÖP Bestand x Fläche (qm)
3	FlSt.Nr. 312/1 (anteilig), 312/2 (ehem. 312), 368/7 und 368/9 (anteilig), Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	1.700 qm	Umwandlung in extensives Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte)		9	15.300
			700 qm	Zusätzl. Aufwertung: 10 m Pufferstreifen gegen Schadstoff-einträgen (Aach und Uferbereich FFH-Gebiet)		3 ÖP/qm	2.100
4	FlSt.Nr. 316 und 316/1 (anteilig), Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh	Intensivgrünland (Grünlandansaat)	2.770 qm	Umwandlung in extensives Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte)		7	19.390
			1.300 qm	Zusätzl. Aufwertung: 10 m Pufferstreifen gegen Schadstoff-einträgen (Aach und Uferbereich FFH-Gebiet)		3 ÖP/qm	3.900
5	FlSt.Nr. 316/1, 312/1, 368/9 (alle anteilig), Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh	Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	280 qm	Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur		8	2.240
6	FlSt. 316, 312/2 (ehem. 312), 368/7, 316/1, 312/1 und 368/9, Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiese mittlerer Standorte) entlang Hallendorfer Str. und am Gewässer		16 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	8.832
7	FlSt. Nr. 560, Torpenbach, ca. 440 m nördlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (extensive Fettwiese) entlang Gewässer		17 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	9.384
8	FlSt. Nr. 564/1 (ehemals 546), Torpenbach, ca. 360 m nördlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (extensive Fettwiese) entlang Gewässer		7 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	3.864
9	FlSt. Nr. 565, Torpenbach, ca. 310 m nördlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh			Herstellung der Durchgängigkeit:	9.000,00€ (brutto)*	9.000 x 4**	36.000
				1. Ausbau von Verrohrung 2. neuer Durchlass mit verbesserter Durchgängigkeit			
10	FlSt. Nr. 55/17, Seefelder Aach, Höhe Querung Aachstraße, OU	Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	1.660 qm (210 m L x 8 m B)	Naturnaher Flussabschnitt/ Verbesserung der Gewässerstrukturgüte: Einbau von Störsteinen etc. im Gewässerbett		5	8.300
11	FlSt.Nr. 39, an Seefelder Aach, Querung Daisendorferstr., Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte) entlang Gewässer		10 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	5.520

Nr	Ort / FlSt.Nr.	Bestand	Größe / Fläche	Maßnahme	Kosten-schätzung (Herstellungs - kostenansatz)	Aufwertung in Ökopunkten	Gesamtaufwertung (Ökopunkte) ÖP Planung - ÖP Bestand x Fläche (qm)
12	Flst. Nr. 55, Seefelder Aach, Höhe Querung L 201/ B 31, OU			Verbesserung der Durchgängigkeit: Absturzverbesserung durch Einbau von Riegeln	11.000,00 € (brutto)*	11.000 x 4**	44.000
		Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	1.630 qm (136 m L x 12 m B)	Naturnaher Flussabschnitt/ Verbesserung der Gewässerstrukturgüte: Einbau von Störsteinen im Gewässerbett		5	8.150
13	Flst. Nr. 491, an Seefelder Aach bei FFH- Gebiet Nr. 8221342, Mh	Grünlandansaat (anteilig nach Abzug der Komp.fläche für BP "Unterösch")	4.415 qm	Fettwiese (extensiv)		7	30.905
			800 qm	Zusätzl. Aufwertung: 5 m Pufferstreifen gegen Schadstoffeinträge (Riedbach, geschütztes Biotop)		3 ÖP/qm	2.400
14	Flst. Nr. 36 (anteilig), Seefelder Aach bei FFH- Gebiet Nr. 8221342, Mh	Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	2.875 qm (188 m L x 15 m B)	Naturnaher Flussabschnitt: Beseitigung der harten Befestigung im Gewässer, ermöglichen von Eigendynamik		5	14.375
		Summe Fläche:	19.230			Summe Ökopunkte:	282.660

* Vorläufige Kostenschätzung (365° freiraum + umwelt (Objektplanung), Mai 2014). Zur exakten Kostenberechnung ist eine Detailplanung erforderlich. Die naturschutzfachliche Aufwertung in Form von Ökopunkten wird nach Durchführung der Maßnahmen an die tatsächlich angefallenen Kosten angepasst.

** ÖP-Bewertung über Herstellungskostenansatz bei punktuellen Maßnahmen: pro 1,- Euro Maßnahmenkosten werden 4 Ökopunkte berechnet.

Ausgleichskonzeption Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen

Die vorstehende Auflistung umfasst neben Maßnahmen der Gewässerentwicklung die Abbuchung von 36.300 Biotopwertpunkten vom Ökokonto der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen aus der Ökokonto-Maßnahme:

- Fl. St. Nr. 432 Umwandlung von Acker in Grünland (Pkt. 2 der Auflistung).

Das verbleibende Biotopwert-Defizit in Höhe von $404.565 - 282.660 = 121.905$ Biotopwertpunkten wird durch eine Ökokonto -Maßnahme Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH kompensiert:

- Umwandlung von Ackerflächen zu Grünland mit Einzelbäumen

auf der Gemarkung Eigeltingen / Landkreis Konstanz, Fl. St. Nr. 2709 im Gewann 'Oberer Esch'.

14.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den einzelnen Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Gewerbeflächen zu 92 %
- Verkehrsflächen zu 8 %

Uhldingen-Mühlhofen, den
E. Lamm, Bürgermeister

ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den
E. Lamm, Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen abzustimmen, damit die zulässigen Höhen von der Baurechtsbehörde geprüft werden können..

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

Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend den Anforderungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) auszubilden.

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, Kellergeschosse, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

4. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Es wird auf §20 DSchG verwiesen.

5. Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten der Firma RBS wave GmbH, 76275 Ettlingen, vor. Die darin enthaltenen Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken sind zu beachten. Ergänzend werden für Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Erdaushub / Bodenschutz

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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen (z. B. zur Baugründung, zur Herstellung des Unterbaus, o. ä.) Bauschuttrecyclingmaterial verwendet werden soll, sind die Voraussetzungen für den Einbau nach den „Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (sog. Dihlmann-Erlass) des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 zu beachten. Die Regelungen gelten vorläufig bis 31.12.2013. In jedem Fall ist mindestens ein Meter Abstand zwischen der Basis der Recyclingmaterial-Auffüllung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABI Nr. 30 S. 653) herzustellen.

8. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

9. Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

10. Eisenbahnbetrieb

Die nachstehenden Hinweise beruhen auf eisenbahnrechtlichen Vorschriften.

- Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden.

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des §823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.

Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor Gefahren des Eisenbahnbetriebs und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern.

Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

- Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5965
Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com

- Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

- Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

- Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich im Grenzbereich auf Bahngelände und teilweise auch auf den Fremdgrundstücken mit der Flst-Nr. 83 und 84/1 ein fernmeldetechnisches Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone D2 (LWL-Kabel F7205 in einer Rohrtrasse).

- Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

- Pflanzenliste -

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume entlang von Straßen und auf Baugrundstücken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Fraxinus excelsior	-	Esche
Carpinus betulus*	-	Hain-Buche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium`Plena´	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur* /**	-	Stiel-Eiche

* auch Säulenform

/** Ersatz für abgängige Bäume, deren Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt ist

2. Bäume und Sträucher entlang des festgesetzten Bachlaufs / Graben und auf Baugrundstücken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

3. Sträucher für Gehölzgruppen und freiwachsende Hecken auf Baugrundstücken

Wie vorstehend, zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hamamelis mollis	-	Zaubernuss
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder

4. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Wisteria sinensis	-	Blauregen

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storachschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

7. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Ried II", 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. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73), 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 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68) 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 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Werbeanlagen
- 5.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Im Ried II“, Mühlhofen, wie in dessen zeichnerischem Teil dargestellt.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Flachdächer, Dachneigung 0 - 5°
- Pultdächer, Dachneigung 5 - 15°
- Satteldächer, Dachneigung 5° - 35°

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien,
- extensive Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab einer Größe von 50 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.5 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als naturnahe Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für Zugänge und Pkw Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,5 zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehruzufahrten und –aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

4.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Blinkende oder durchlaufende Werbeanlagen sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet unzulässig.

5.0 Elektrische Freileitungen

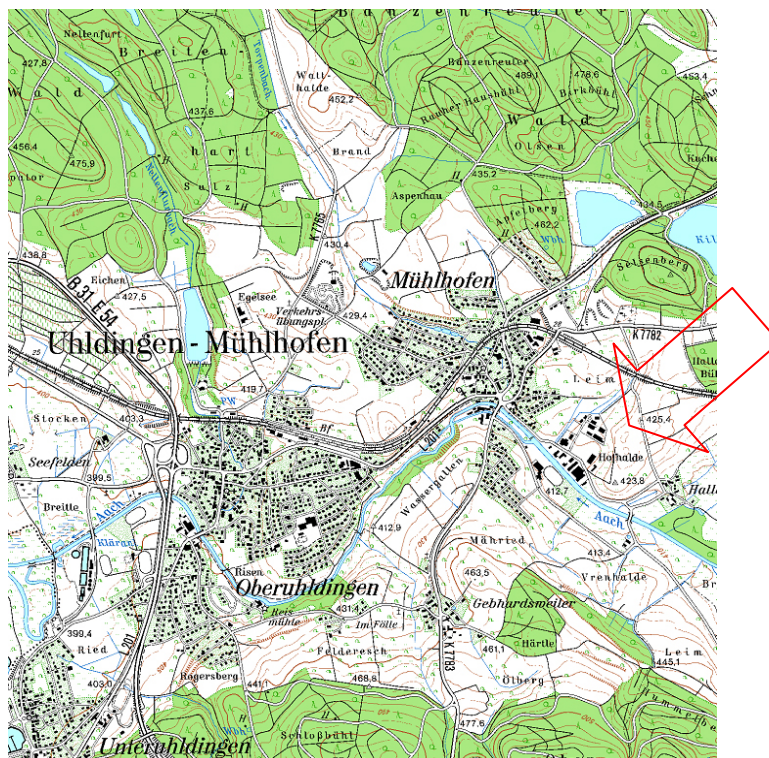
Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

Uhldingen-Mühlhofen, den
ausgefertigt:
Uhldingen-Mühlhofen, den
.....
.....

E. Lamm, Bürgermeister
E. Lamm, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
 - 2.1 ALTERNATIVEN**
- 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
 - 4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN**
 - 4.2 BAUGRUNDGUTACHTEN**
 - 4.3. BRUNNENSTUBE / GRUNDWASSER**
- 5. PLANUNG**
 - 5.1 ART UND MASS DER NUTZUNG**
 - 5.2 WEITERE FESTSETZUNGEN**
 - 5.2.1 LÄRMSCHUTZ**
- 6. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
- 7. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**
 - 7.1 GESCHÜTZTE ARTEN**
- 8.0 FLÄCHENBILANZ**
- 9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

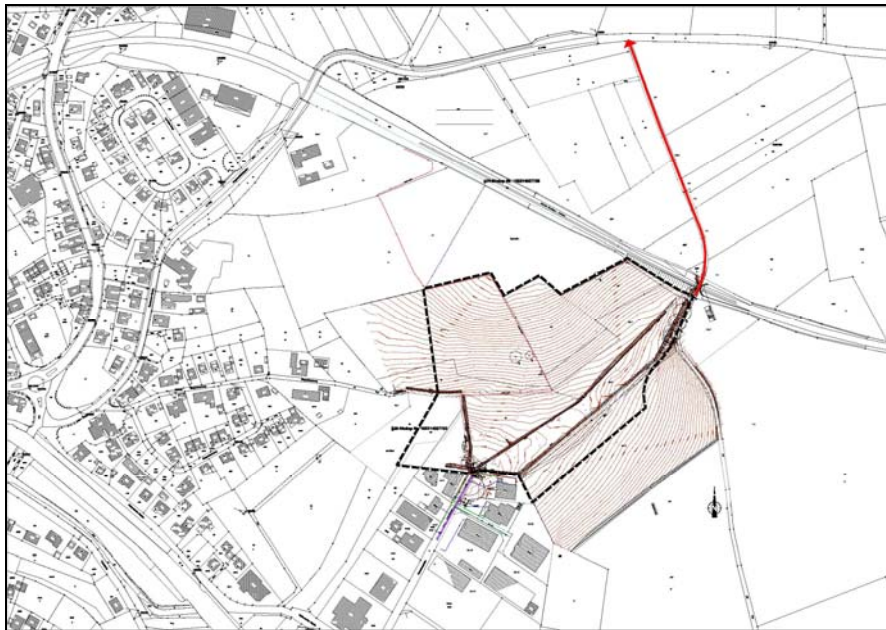


1. DAS PLANGEBIET

- LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Teilort Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und umfasst eine Größe von ca. 4,545 ha. Es schließt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Im Ried“ an und beinhaltet die Grundstücke

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------------|
| • Fl. St. Nr.83 | - | landwirtschaft. Nutzfläche / Acker |
| • Fl. St. Nr. 84 | - | landwirtschaft. Nutzfläche / Acker |
| • Fl. St. Nr. 84/1 | - | landwirtschaft. Nutzfläche / Grünland |
| • Fl. St. Nr. 84/2 | - | landwirtschaft. Nutzfläche / Grünland |
| • Fl. St. Nr. 85 | - | landwirtschaft. Nutzfläche / Acker |
| • Fl. St. Nr.87/1 (Teilfläche) | - | landwirtschaft. Nutzfläche / Acker |
| • Fl. St. Nr.101/1 (Teilfläche) | - | landwirtschaftl. Nutzfläche / Acker |
| • Fl. St. Nr. 101/2 | - | landwirtschaft. Nutzfläche / Grünland |
| • Fl. St. Nr. 100 (Teilfläche) | - | geschütztes Biotop |



Lageplan (ohne Maßstab)

Es wird begrenzt

- im Norden von der Bahnlinie Radolfzell – Friedrichshafen (Bodensee-Gürtelbahn),
- im Westen landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden vom bestehenden Gewerbegebiet „Im Ried“,
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Gelände weist eine ausgeprägte süd – südostorientierte Hanglage mit einem Tiefpunkt etwa in der Mitte des Plangebietes auf und steigt dann nach Südosten wieder an. Es fällt von ca. 423 m ü. NN auf bis zu 413 m ü. NN und steigt dann im Osten auf bis zu ca. 422 m ü. NN.

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Der Teilort Mühlhofen ist Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung für die Gesamtgemeinde. Das bestehende Gewerbegebiet „Im Ried“ ist fast vollständig bebaut. Aktuell liegen der Gemeinde 21 konkrete Anfragen nach Gewerbegrundstücken in der Größe von 400 m² bis zu 5000 m² vor. Diese betreffen fast ausschließlich bereits ansässige Betriebe, denen es derzeit an Entwicklungsmöglichkeiten fehlt. Der Gesamtbedarf beträgt ca. 3,45 ha. Mit der vorliegenden Planung sollen deshalb die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Gewerbeflächen zur Sicherung wohnortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden.

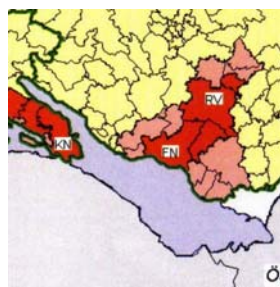
2.1 ALTERNATIVEN

Der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen stehen aktuell keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung. Die Ausweisungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes beschränken sich auf das vorliegende Plangebiet, eine kleine Teilfläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Im Ried“ und auf interkommunale Gewerbeflächen im östlichen Anschluss an das Plangebiet. Auf die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes soll jedoch aufgrund der schwierigen Erschließungssituation weitgehend verzichtet werden. Lediglich eine kleine Teilfläche ist in der vorliegenden Planung enthalten.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN

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



- Verdichtungsräume
- Randzonen um die Verdichtungsräume
- Ländlicher Raum:
- Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum
- Ländlicher Raum im engeren Sinne

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Dazu ist im LEP als Grundsatz festgelegt:

„Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“

3.2 REGIONALPLAN

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

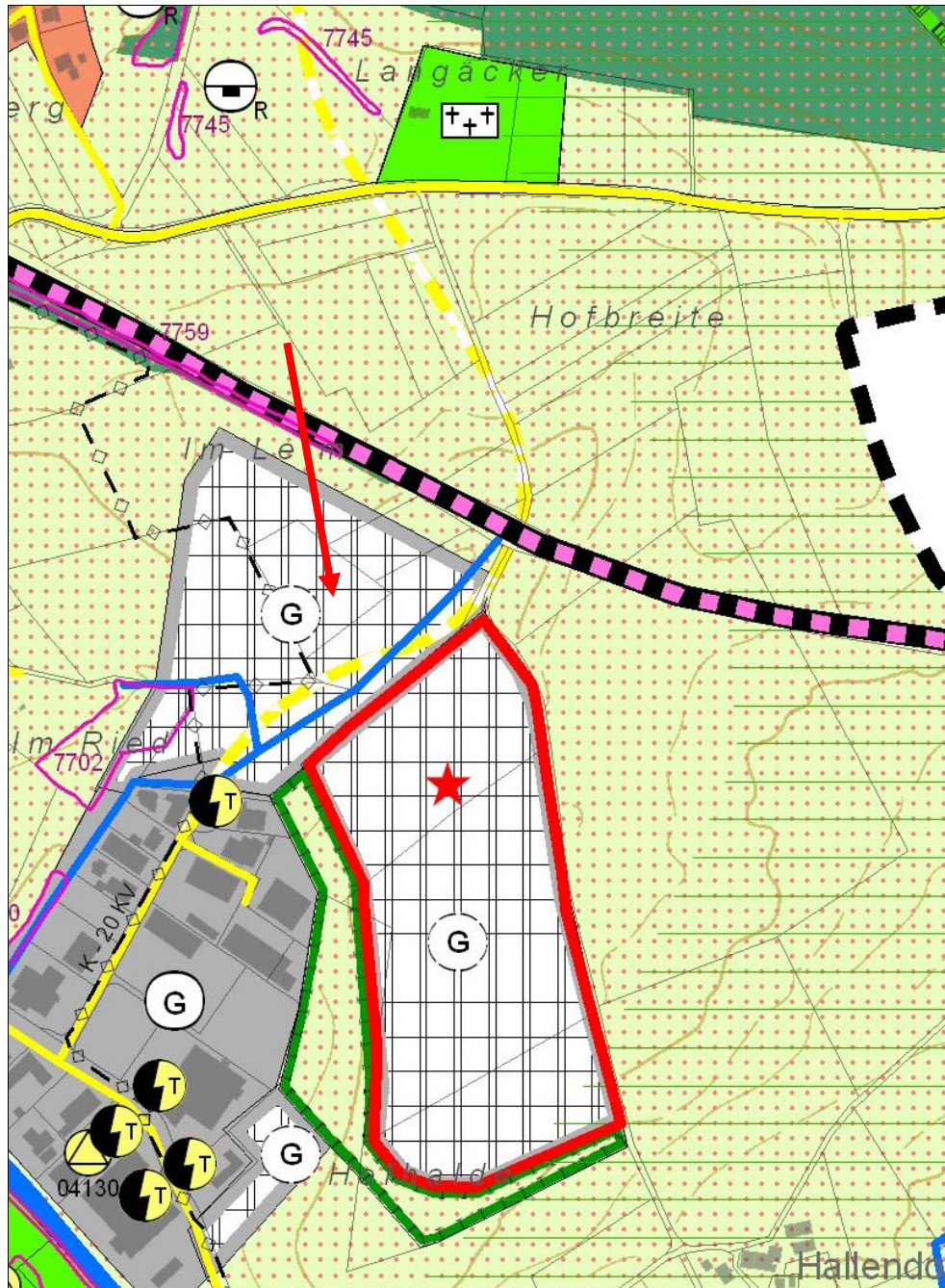


Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Das eigentliche Plangebiet ist von regionalplanerischen Ausweisungen nicht berührt. Östlich und südlich sind regionale Grünzüge ausgewiesen.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend sind interkommunale gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Ein geringer Anteil dieser Flächen ist in den vorliegenden Geltungsbereich mit einbezogen. Der weitaus größere Teil des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes soll aufgrund der schwierigen Erschließungssituation nicht entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

4. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet wird weitgehend landwirtschaftlich als Ackerfläche und auf kleineren Teilflächen als Grünland genutzt.

Neben wenigen Einzelbäumen sind als landschaftsprägende Elemente eine geschützte Biotopfläche (siehe Kap. 4.1), eine größere Gehölzgruppe direkt an der Bahnunterführung und ein linienförmiger Gehölzbestand entlang der Bahnlinie zu nennen.

Quer durch das Plangebiet ziehen sich zwei zeitweise wasserführende Gräben.

4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Im Plangebiet findet sich eine Teilfläche des insgesamt 4.876 m² großen Biotops-Nr. 182214357702`Feuchtgebiet 'Im Ried' bei Mühlhofen`.

Nordwestlich davon zieht sich entlang der Bahnlinie das Biotop-Nr. 182214357759 `Baumhecken am Bahngleis 'Auf dem Berg' bei Mühlhofen`. Das Biotop ist deutlich größer als die kartierte Fläche und setzt sich entlang der Bahnlinie nach Osten fort.

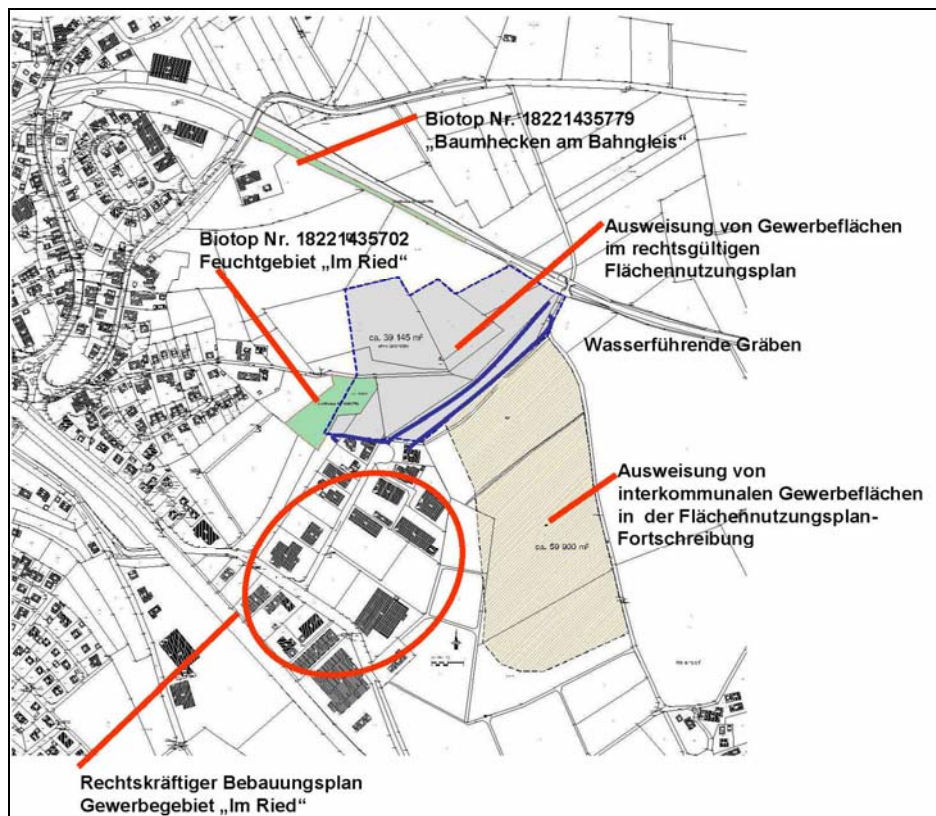
- **Biotop-Nr.:** 182214357759
- **Name:** Baumhecken am Bahngleis 'Auf dem Berg' bei Mühlhofen
- **Fläche:** 3177 m²



- **Biotop-Nr.:** 182214357740
- **Name:** Naßwiesenbrache 'Im Ried' bei Oberuhldingen
- **Fläche:** 973 m²

- **Biotop-Nr.:** 182214357702
- **Name:** Feuchtgebiet 'Im Ried' bei Mühlhofen
- **Fläche:** 4876 m²

LUBW-Kartierung (ohne Maßstab)

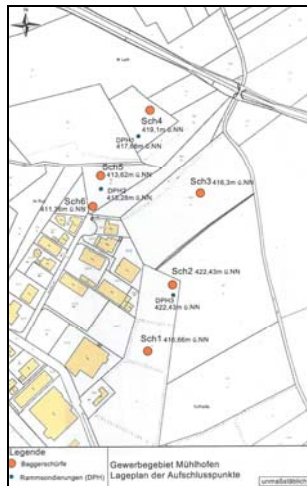


Übersicht mit den in den vorstehenden Kapiteln dargestellten Rahmenbedingungen (ohne Maßstab)

4.2 BAUGRUNDGUTACHTEN

Das im März 2012 von RBSwave, Ettlingen, auf der Grundlage von 6 Baggerschürfen und 3 schweren Rammsondierungen erstellte Baugrundgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- dass in keiner der Schurfgruben das Grundwasser angetroffen und keine Schichtwasserzutritte festgestellt wurden,
- dass aufgrund der Ergebnisse der chemischen Untersuchungen überwiegend mit unbelasteten Boden zu rechnen ist und die beprobten Böden alle im Bereich der Zuordnungsklasse Z0 nach VwV Boden liegen,
- dass der anstehende Geschiebelehm als schwach durchlässig bezeichnet werden kann,
- dass im Gründungsniveau der geplanten Bebauung zumeist Beckensedimente mit weicher bis steifer Konsistenz anstehen, die gering bis mäßig tragfähig sind und die Gründung bei setzungsunempfindlichen Bauwerken auf Streifenfundamenten möglich ist, während bei setzungsempfindlichen Bauwerken eine flächenhafte Gründung zu empfehlen ist,
- und dass die im Untersuchungsgebiet erwartete Moorlinse lediglich in Schürfe 6 mit einer Mächtigkeit von 0,40 m angetroffen wurde.



Lageplan + Auszüge aus: „Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen Erschließung Gewerbegebiet „Ried II“ – Baugrundgutachten“, 16. März 2012, RBSwave GmbH, Ettlingen

4.3. BRUNNENSTUBE / GRUNDWASSER

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 84/1 ein ca. 3,40 m tiefes Schachtbauwerk, das als Brunnenstube dient. Hierfür gibt es das Nutzungsrecht für einen privaten Eigentümer. Vom Schacht weg führt eine Wasserleitung nach Mühlhofen. Die Funktion der Brunnenstube soll auch nach der Erschließung der gewerblichen Bauflächen möglichst erhalten bleiben. Die Fa. RBS wave GmbH, Ettlingen, hat hierfür die Grundwasser führende Schicht erkundet und Vorschläge erarbeitet, wie vermieden werden kann, dass der Grundwasserleiter im Einzugsbereich der Brunnenstube nachteilig beeinflusst wird. Hierfür wurden am 13.03.2013 in ihrer Umgebung 5 Rammkernbohrungen gewonnen. Dabei wurde Grundwasser in allen fünf Bohrungen ab ca. 2 – 3 m unter Geländeoberkante angebohrt, wobei das Wasser in den Bohrlöchern auf bis zu 0,40 m unter GOK anstieg. Es handelt sich demnach um einen gespannten Grundwasserleiter. Die gemessenen Ruhewasserstände unterscheiden sich um maximal 10 cm, was auf einen zusammenhängenden Grundwasserleiter zwischen den Bohrungen hinweist.

Das Gutachten kommt weiter zum Ergebnis, dass der maximale Einflussradius der Brunnenstube ca. 17 m beträgt. Es weist darauf hin, dass das Risiko der Beeinflussung umso geringer wird, je größer der Abstand der Baumaßnahmen ist. Nachdem die geplante Erschließungsstraße in ca. 30 m Abstand zur Brunnenstube verläuft, ist entsprechend der Einschätzung des Einflussradius keine nachteilige Beeinflussung der Brunnenstube zu erwarten.

Allerdings darf auf den nordöstlichen Grundstücken kein Eingriff in den Grundwasserleiter erfolgen, d. h. dass die Deckschicht über dem gespannten Grundwasserleiter nicht durchstoßen werden darf.

Auszüge aus: „Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen Erschließung Gewerbegebiet „Ried II“ – Erkundung grundwasserführende Schicht“, 23. April 2013, RBSwave GmbH, Ettlingen



Lageplan Brunnenstube (ohne Maßstab)

5. PLANUNG

Die Planung sieht die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Im Ried“ nach Norden bis zur Bahnlinie vor. Die Erschließung erfolgt zunächst über die vorhandene Straße, die nach Norden weitergeführt wird. Von dort schlägt sie einen Bogen nach Osten und schließt an die Bahnunterführung an, von der ein ausgebauter Wirtschaftsweg bis zur nördlich gelegenen Kreisstraße 7782 führt. Über diesen Weg soll im Rahmen einer Einbahnverkehrsregelung die Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet bis zur Kreisstraße möglich sein. Diese Regelung stellt - unter Beibehaltung des vorhandenen Ausbaustandards - einen Kompromiss mit dem Straßenbauamt / LRA Bodenseekreis dar, das dem Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer vollwertigen Straße nicht zustimmt. Da die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen von der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Abstand nimmt, erscheint diese Lösung ausreichend, um eine einseitige Mehrbelastung der südlich gelegenen 'Hallendorfer Straße' zu vermeiden. Sie wird auch im schalltechnischen Gutachten des Büros Dr. Dröschner vorausgesetzt (siehe auch Pkt. 5.2.1 – Lärmschutz).

5.1 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet ist festgesetzt:

- **GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht dem angestrebten Planungsziel.

Die gem. § 8 (3) BauNVO mögliche Ausnahme

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

soll zulässig sein, weil dies dem Bedürfnis kleiner und mittelständischer Betriebe entspricht.

Dem gegenüber sollen die in § 8 (3) BauNVO) genannten Ausnahmen

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten

nicht zulässig sein, da derartige Nutzungen zur Stärkung der Ortszentren vorzugsweise in der Ortslage unterzubringen sind.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sollen selbständige Werbeanlagen nicht zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Höhe baulicher Anlagen**

Für die Gebäude wird eine maximale Höhe von 12,00 m festgesetzt. Diese Höhe ist erforderlich, um eine flexible Nutzung zu gewährleisten und entspricht auch bereits vorhandenen Gebäuden und baulichen Einrichtungen im bestehenden Gewerbegebiet. Sie gilt jedoch nur für Gebäude mit geneigten Dächern. Die festgesetzte Wandhöhe von 10,50 m gewährleistet dass Flachdach-Gebäude nicht möglicherweise viergeschossig in Erscheinung treten.

- **Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 19, 20 BauNVO**

Die maximal zulässigen Obergrenzen gem. BauNVO werden zugunsten einer möglichst kompakten Ausnutzung der knappen Gewerbeflächen angestrebt. Sie lassen sich aber nicht überall im Plangebiet realisieren, weil zur westlich gelegenen Wohnnutzung und zum geschützten Biotop nicht überbaubare Flächen als Abstandsflächen erforderlich sind. Diese weisen eine Breite von 10 m auf.

5.2 WEITERE FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem.§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Leitungsrechte für die Verlegung der erforderlichen Kanäle, Leitungen und Kabel festgesetzt, soweit diese nicht im öffentlichen Straßenraum verlegt werden können.

Ausweisung von öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Diese betreffen südlich an das geschützte Biotop angrenzende Flächen, die in der LUBW-Kartierung nicht enthalten sind, jedoch nach dem Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme eindeutig dem Biotop zuzuordnen sind.

Weitere Flächen sind als Grünzug ausgewiesen, der von der Bahnunterführung in Richtung Südwesten verläuft und das Plangebiet gliedert. Von den beiden bestehenden Gräben wird der westliche als ökologisch hochwertig betrachtet und verläuft künftig in diesem Grünzug. Er enthält außerdem den prägnanten Gehölzbestand an der Bahnunterführung.

Ausweisung von privaten Grünflächen gem.§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

im Umfeld der Brunnenstube.

Pflanzgebote für Bäume gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Um die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen möglichst wenig einzuschränken, sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Bäume nicht zeichnerisch sondern als textliche Festsetzung ausgewiesen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Für den prägenden Baumbestand an der Bahnunterführung.

Anlagen für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Darstellung eines Regenklärbeckens im Geltungsbereich und einer Retentionsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (siehe hier Kap 6. – Regenwasserbewirtschaftung).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lichtemissionen

Lichtemissionen haben nicht nur negative Auswirkungen auf die Insekten- und Vogelwelt, sondern werden zunehmend als Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in den Abend- und Nachtstunden wahrgenommen. Das Plangebiet ist von Süden und Osten gut einsehbar. Leuchtkörper mit einem für Insekten wirkungsarmen Spektrum verringern gleichzeitig die Wahrnehmbarkeit aus größeren Entfernungen. Die erforderliche Außenbeleuchtung soll eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und – stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Bodenschutz

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage werden bei der Bebauung der Gewerbeflächen voraussichtlich große Mengen an Erdaushub anfallen. Für die geordnete Versorgung bzw. Wiederverwertung muss deshalb ein Verwertungskonzept vorgelegt werden. Mit belastetem Material ist nicht zu rechnen (siehe hierzu Kap. 4.2 – Baugrundgutachten).

Schutz der Brunnenstube

Entsprechend den Empfehlungen der Gutachter (siehe hierzu Kap. 4.3) darf die Deckschicht über dem Grundwasserleiter nicht durchstoßen werden.

Schutz der Biotope

Für die von der Planung berührten geschützten Biotope (Biotop-Nr.: 182214357702 Feuchtgebiet 'Im Ried' bei Mühlhofen, Biotop-Nr.: 182214357759 Baumhecken am Bahngleis 'Auf dem Berg') sind Schutzmaßnahmen (Absperrungen) während der Bauzeit festgesetzt.

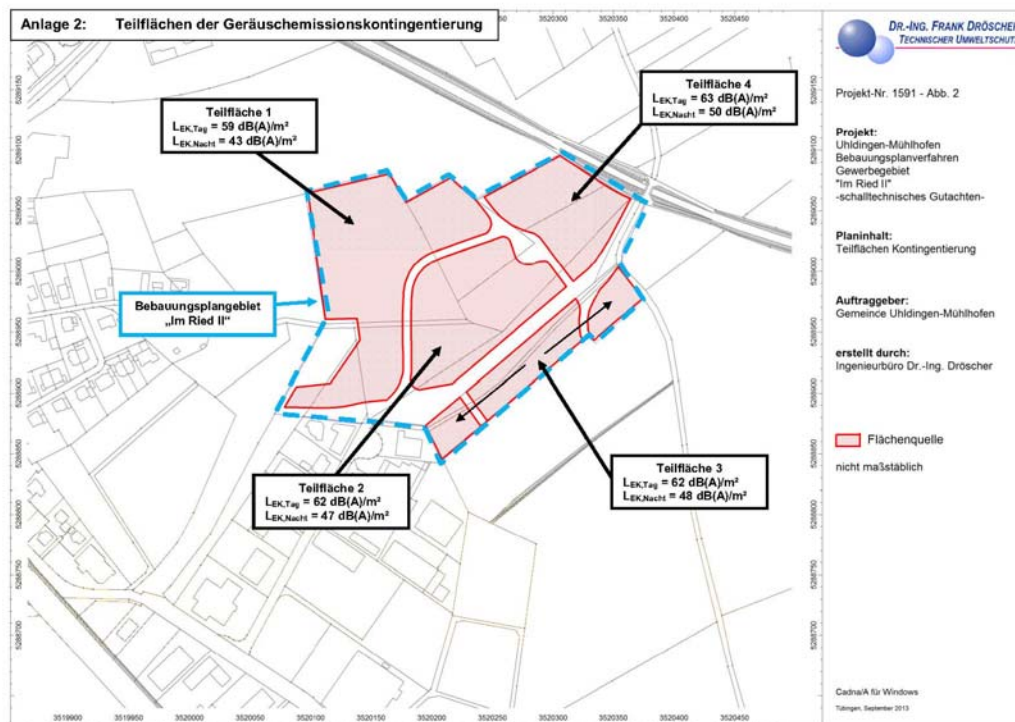
Lärmschutz

Siehe Kapitel 5.2.1

5.2.1 LÄRMSCHUTZ

Vom Ingenieurbüro Dr. Frank Dröscher, Tübingen wurde für das Bebauungsplangebiet ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dabei wurde die Entwicklung der Geräuschimmissionen des Verkehrs an der Hallendorfer und mögliche Auswirkungen des Gewerbelärms auf angrenzende Wohnnutzungen (Wohngebiet Riegerhausweg) ermittelt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis:

Lärmart	Befund	Folge für den Bebauungsplan
Straße	Bei der hilfsweise herangezogenen Prüfung des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen nach TA Lärm (hier hilfsweise in Summe für das gesamte Plangebiet) erhöhen sich die Beurteilungspegel in der Hallendorfer Straße um maximal 2,8 dB(A). Die Immissions-grenzwerte der 16. BImSchV sind an den Immissionsorten auch bei dieser prognostizierten Verdopplung des Verkehrs weitgehend eingehalten. Lediglich in der Hallendorfer Straße 1 wird im Nachtzeitraum eine Überschreitung von 1,8 dB ausgewiesen. Die Beurteilungs-pegel der Immissionsorte in der Hallendorfer Straße liegen jedoch deutlich unter den Schwellenwerten der Gesundheitsgefährdung /14/ von 70 dB(A) im Tag- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum.	Bei der Ansiedlung verkehrsintensiver Betriebe im Plangebiet wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren eine Prüfung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen gemäß TA Lärm durchzuführen.
Gewerbe	Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm sind außerhalb des Plangebiets eingehalten, wenn die vorgeschlagene Kontingentierung für den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt. Eine langfristige gewerbliche Entwicklung ist im Plangebiet aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bei Einhaltung des Stands der Technik möglich, wenn die Planung auf die schutzbedürftigen Einrichtungen in der Umgebung durch Emissionskontingentierung Rücksicht nimmt.	Geräuschemissionskontingentierung für die Teilflächen (TF) im Plangebiet entsprechend nachfolgendem Vorschlag für den Tag- und Nachtzeitraum, sodass die Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets begrenzt werden. Das Plangebiet ist aus schalltechnischer Sicht für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung geeignet.



Auszug aus: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Ried II“ – Schalltechnisches Gutachten, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, September 2013

Als textliche Festsetzung wird vorgeschlagen:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts

Teilfläche (TF)	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²]
TF 1	59	43
TF 2	62	47
TF 3	62	48
TF 4	63	50

Die Lage der Teilflächen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Übertragung von Emissionskontingenten einer Teilfläche auf eine andere Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet „Im Ried II“ möglich ist. Dabei ist durch Baulast sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent nur einmal in Anspruch genommen wird. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass die Nutzung auf einer Teilfläche, die nicht das gesamte Emissions-

kontingent in Anspruch nimmt, das nicht benötigte Emissionskontingent einer Nutzung auf einer anderen Teilflächen zur Verfügung stellt, die intensiver ist, als dies nach dem Emissionskontingent der Teilfläche zulässig wäre.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das aus dem für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.“

Der Vorschlag des Gutachters ist als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Teilflächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

6. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis vor - abgestimmt. Es ist von schwach durchlässigen Böden auszugehen. Deshalb werden entsprechende Retentionsflächen erforderlich. Hierfür steht eine ausreichend große Fläche mit ca. 1870 m² auf dem südlich des Plangebietes gelegenen Grundstück Fl. St. Nr. 99 zur Verfügung. Bei einer Einstauhöhe von maximal 0,97 m beträgt das Retentionsvolumen ca. 1810 m³. Das anfallende Niederschlagswasser wird von den Baugrundstücken in ein im Plan dargestelltes Regenklärbecken und anschließend gedrosselt in den Bachlauf im Grünzug eingeleitet.

Der Erläuterungsbericht zur Erschließung des Ingenieurbüros Langenbach ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

7. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Der Umweltbericht und die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung sind der Begründung beigelegt. Eingriffe sind insbesondere in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Flora / Fauna und Klima / Luft zu verzeichnen. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung kommt zum rechnerischen Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung ein Eingriff in Höhe von 404.565 Biotopwertpunkten entsteht.

Parallel zum Planungsprozess hat die Gemeinde daher ein Konzept entwickelt, das schwerpunktmäßig Maßnahmen im Bereich der Gewässerentwicklung und entlang der Seefelder Aach vorsieht:

Nr	Ort / FlSt.Nr.	Bestand	Größe / Fläche	Maßnahme	Kosten-schätzung (Herstellungs-kostenansatz)	Aufwertung in Ökopunkten	Gesamtaufwertung (Ökopunkte) ÖP Planung - ÖP Bestand x Fläche (qm)
1	Flst. Nr.512, Torpenbach, ca. 150 m nordwestlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh	Verdolung		Herstellung der Durchgängigkeit: 1. Ausbau von Verrohrung	8.000,00 € (brutto)*	8.000 x 4**	32.000
				2. neuer Durchlass mit verbesserter Durchgängigkeit			
2	Teil des Flst.Nr. 432, Dohle Süd	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (anteilig nach Abzug der Komp.fläche für BP "Ottenbohl II")	3.900 qm	Umwandlung in extensives Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte)		9	35.100
			300 qm	Zusätzl. Aufwertung: 10 m Pufferstreifen gegen Schadstoffeinträge (Sickerquelle, geschütztes Biotop)		3 ÖP/qm	900
3	Flst.Nr. 312/1 (anteilig), 312/2 (ehem. 312), 368/7 und 368/9 (anteilig), Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	1.700 qm	Umwandlung in extensives Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte)		9	15.300
			700 qm	Zusätzl. Aufwertung: 10 m Pufferstreifen gegen Schadstoff-einträgen (Aach und Uferbereich FFH-Gebiet)		3 ÖP/qm	2.100
4	Flst.Nr. 316 und 316/1 (anteilig), Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh	Intensivgrünland (Grünlandansaat)	2.770 qm	Umwandlung in extensives Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte)		7	19.390
			1.300 qm	Zusätzl. Aufwertung: 10 m Pufferstreifen gegen Schadstoff-einträgen (Aach und Uferbereich FFH-Gebiet)		3 ÖP/qm	3.900

Stand Mai 2014

Nr	Ort / Flst.Nr.	Bestand	Größe / Fläche	Maßnahme	Kosten-schätzung (Herstellungs-kostenansatz)	Aufwertung in Ökopunkten	Gesamtaufwertung (Ökopunkte) ÖP Planung - ÖP Bestand x Fläche (qm)
5	Flst.Nr. 316/1, 312/1, 368/9 (alle anteilig), Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh	Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	280 qm	Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur		8	2.240
6	Flst. 316, 312/2 (ehem. 312), 368/7, 316/1, 312/1 und 368/9, Auebereich der Seefelder Aach, ca. 110 m südöstlich des Gewerbegebiets, Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Fettwiese mittlerer Standorte) entlang Hallendorfer Str. und am Gewässer		16 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	8.832
7	Flst. Nr. 560, Torpenbach, ca. 440 m nördlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (extensive Fettwiese) entlang Gewässer		17 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	9.384
8	Flst. Nr. 564/1 (ehemals 546), Torpenbach, ca. 360 m nördlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (extensive Fettwiese) entlang Gewässer		7 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	3.864
9	Flst. Nr. 565, Torpenbach, ca. 310 m nördlich vom Verkehrsübungsplatz, Mh			Herstellung der Durchgängigkeit: 1. Ausbau von Verrohrung 2. neuer Durchlass mit verbesserter Durchgängigkeit	9.000,00€ (brutto)*	9.000 x 4**	36.000
10	Flst. Nr. 55/17, Seefelder Aach, Höhe Querung Aachstraße, OU	Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	1.660 qm (210 m L x 8 m B)	Naturnaher Flussabschnitt/ Verbesserung der Gewässerstrukturgüte: Einbau von Störsteinen etc. im Gewässerbett		5	8.300
11	Flst.Nr. 39, an Seefelder Aach, Querung Daisendorferstr., Mh			Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte) entlang Gewässer		10 Stck. x 92 cm StU nach 25 Jahren x 6 ÖP	5.520
12	Flst. Nr. 55, Seefelder Aach, Höhe Querung L 201/ B 31, OU			Verbesserung der Durchgängigkeit: Absturzverbesserung durch Einbau von Riegeln	11.000,00 € (brutto)*	11.000 x 4**	44.000
		Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	1.630 qm (136 m L x 12 m B)	Naturnaher Flussabschnitt/ Verbesserung der Gewässerstrukturgüte: Einbau von Störsteinen im Gewässerbett		5	8.150
13	Flst. Nr. 491, an Seefelder Aach bei FFH- Gebiet Nr. 8221342, Mh	Grünlandansaat (anteilig nach Abzug der Komp.fläche für BP "Unterösch")	4.415 qm	Fettwiese (extensiv)		7	30.905
			800 qm	Zusätzl. Aufwertung: 5 m Pufferstreifen gegen Schadstoffeinträge (Riedbach, geschütztes Biotop)		3 ÖP/qm	2.400

Stand Mai 2014

Nr	Ort / FSt.Nr.	Bestand	Größe / Fläche	Maßnahme	Kosten-schätzung (Herstellungs-kostenansatz)	Aufwertung in Ökopunkten	Gesamtaufwertung (Ökopunkte) ÖP Planung - ÖP Bestand x Fläche (qm)
14	Fst. Nr. 36 (anteilig), Seefelder Aach bei FFH-Gebiet Nr. 8221342, Mh	Mäßig ausgebauter Flussabschnitt	2.875 qm (188 m L x 15 m B)	Naturnaher Flussabschnitt: Beseitigung der harten Befestigung im Gewässer, ermöglichen von Eigendynamik		5	14.375
		Summe Fläche:	19.230			Summe Ökopunkte:	282.660

* Vorläufige Kostenschätzung (365° freiraum + umwelt (Objektplanung), Mai 2014). Zur exakten Kostenberechnung ist eine Detailplanung erforderlich. Die naturschutzfachliche Aufwertung in Form von Ökopunkten wird nach Durchführung der Maßnahmen an die tatsächlich angefallenen Kosten angepasst.

** ÖP-Bewertung über Herstellungskostenansatz bei punktuellen Maßnahmen: pro 1,- Euro Maßnahmenkosten werden 4 Ökopunkte berechnet.

Ausgleichskonzept: Büro 365° Freiraum + Umwelt, Überlingen

Die vorstehende Auflistung umfasst neben Maßnahmen der Gewässerentwicklung die Abbuchung von 36.300 Biotopwertpunkten vom Ökokonto der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen aus der Ökokonto-Maßnahme:

- Fl. St. Nr. 432 Umwandlung von Acker in Grünland (Pkt. 2 der Auflistung).

Das verbleibende Biotopwert-Defizit in Höhe von $404.565 - 282.660 = 121.905$ Biotopwertpunkten wird durch eine Ökokonto - Maßnahme Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH kompensiert:

- Umwandlung von Ackerflächen zu Grünland mit Einzelbäumen

auf der Gemarkung Eigeltingen / Landkreis Konstanz, Fl. St. Nr. 2709 im Gewinn `Oberer Esch´.

7.1 GESCHÜTZTE ARTEN

Die örtliche Bestandaufnahme ergab, dass der Gehölzbestand im Plangebiet ein Brut- und Nahrungshabitat für heimische Vogelarten, die allesamt geschützt sind, darstellt. Weiterhin gab es Hinweise auf das Vorhandensein des Laubfrosches (*Hyla arborea*). Es konnten zwar keine Exemplare festgestellt werden, die vorhandenen Strukturen entlang des westlichen Grabens und im Bereich des geschützten Biotopes sind jedoch als geeigneter Lebensraum einzustufen. Der Gehölzbestand entlang des Bahndammes stellt eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse dar.

Die Planung sieht vor, die Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna weitgehend zu erhalten und aufzuwerten. Die Leitstruktur für die Fledermäuse bleibt erhalten, der westlich verlaufende Graben wird als wichtiger Bestandteil des geplanten Grünzuges

erhalten und aufgewertet. Für die Biotope sind Schutzmaßnahmen während der Bauzeit festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und Festsetzungen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

8. FLÄCHENBILANZ

In der vorliegenden Planung sind folgende Flächen ausgewiesen:

Gewerbegebiet	32.535 m ²	= 71,5 %
davon private Grünflächen	530 m ²	
Straßenfläche (einschl. Gehweg)	2.893 m ²	= 6,5 %
Öffentliche Grünflächen		
Biotop	2.330 m ²	= 5 %
Grünzug mit Bachlauf	7.604 m ²	= 16,8 %
Private Grünflächen - Brunnenstube	95 m ²	= 0,2 %
Gesamt	45.457 m ²	= 100 %

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Sie beschränken sich angesichts der geplanten Nutzung des Plangebietes auf wenige Punkte. So sind für die Dächer und Fassaden reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen zu minimieren.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Werbeanlagen müssen sich aufgrund der guten Einsehbarkeit des Plangebietes den Haupt-Baukörpern deutlich unterordnen und zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

Uhlldingen-Mühlhofen, den

.....
E. Lamm,
Bürgermeister

Überlingen, den

.....
H. Hornstein,
Freier Landschaftsarchitekt + Stadtplaner