

## **Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Im Ried II'**

---

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 'über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde'.

### **Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Ziel der Planung ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes 'Im Ried', das im Süden an das Plangebiet anschließt und vollständig bebaut ist. Für Gewerbegrundstücke gibt es in Uhldingen-Mühlhofen einen anhaltenden Bedarf, insbesondere auch von ortsansässigen Firmen, denen Entwicklungsmöglichkeiten fehlen. Der ca. 4,545 ha große Geltungsbereich umfasst neben den eigentlichen gewerblichen Bauflächen auch die Fläche eines im Südwesten gelegenen geschützten Biotops ('Feuchtgebiet 'Im Ried') und einen markanten Gehölzbestand im Nordosten. Für diese Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechende Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Erschließung erfolgt in der Verlängerung der bestehenden Gewerbestraße und führt nach Norden, wo die Straße an einen bestehenden Wirtschaftsweg anschließt, der unter dem Bahndamm bis zur Kreisstraße 7782 führt.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt fünf Baufenster geschaffen, die wiederum bedarfsorientiert in einzelne Parzellen untergliedert werden können. Die Planung entspricht der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg und steht Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

### **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 04.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, am 30.04.2013 als Entwurf gebilligt und dessen frühzeitige Auslegung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte vom 22.05.2013 bis zum 21.06.2013, ebenso die der Träger öffentlicher Belange. Am 15.10.2013 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan wiederum als Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Offenlegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 07.01.2014 bis zum 07.02.2014. Am 01.04.2014 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan erneut als Entwurf gebilligt und dessen verkürzte öffentliche Auslegung beschlossen. Diese und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14.04.2014 bis zum 29.04.2014. Am 27.05.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Klima + Luft, Wasser, Flora + Fauna, Bevölkerung / Naherholung sowie geschützte Arten ermittelt und bewertet. Erhebliche Eingriffe sind demnach insbesondere für die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden sowie Flora / Fauna zu erwarten. Das rechnerische Biotopwertdefizit beträgt 404.565 Biotopwertpunkte und wird über Maßnahmen zur Gewässerentwicklung auf Gemeindegebiet, ein Restguthaben aus einer gemeindeeigenen Ökokontomaßnahme und dem Erwerb von Biotopwertpunkten bei der Flächenagentur Baden-Württemberg für eine Extensivierungsmaßnahme in Eigeltingen / Landkreis Konstanz ausgeglichen.

Zur Minimierung der voraussichtlichen Eingriffe tragen folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen bei:

#### **Landschaftsbild:**

- Erhalt des landschaftsprägenden Gehölzbestandes entlang der Bahnlinie und an der Bahnunterführung (Erhaltungsgebot),
- Ausweisung eines durchgehenden Grünzuges, der das Plangebiet gliedert,
- Erweiterung der südwestlich gelegenen Biotopflächen nach Süden (Ausweisung als öffentliche Grünflächen,
- Pflanzgebote für standortgerechte Laubbäume, bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche,
- Ausweisung nicht überbaubarer Flächen als Abstandsflächen zum geschützten Biotop Nr. 182214357702 – Feuchtgebiet „Im Ried“ und zum Wohngebiet `Riegerhausweg`,
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen.

#### **Boden:**

- Vorlage eines Bodenverwertungskonzeptes mit den jeweiligen Bauanträgen,
- Verwendung offenerporiger / wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge, Zufahrten und Pkw-Stellplätze.

In einer südlich gelegene Teilfläche des Plangebietes ist im Moorkataster der LUBW eine Niedermoorfläche dargestellt. Laut Baugrundgutachten der Fa. RBS wave, Ettlingen, vom März 2012 wurde die erwartete Moorlinie lediglich mit einer Mächtigkeit von 0,40 m angetroffen.

#### **Klima / Luft:**

- Erhalt des Gehölzbestandes entlang der Bahnlinie und an der Bahnunterführung als Staub- und Schadstofffilter,
- Anlage eines durchgehenden Grünzuges im Plangebiet,
- Zusätzliche Baumpflanzungen.

**Wasser:**

- Erarbeitung eines Regenwasser-Bewirtschaftungskonzepts mit Vorklärung des anfallenden Niederschlagswassers und oberirdischer Rückhaltung,
- Festsetzung einer oberirdische Retentions- und Versickerungsfläche (außerhalb des Plangebiets),
- Erhalt der Brunnenstube auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 84/1 und der darin mündenden Drainageleitung,
- Festsetzung eines durchgehenden Grünzuges mit Erhalt bzw. Weiterentwicklung des westlich gelegenen wasserführenden Grabens, Ausweisung eines ausreichenden Gewässerrandstreifens als öffentliche Grünfläche,
- Schutz des Grundwasserleiters durch Erhalt der Deckschicht,
- Erweiterung der Fläche des südwestlich gelegenen geschützten Biotopes Nr. 182214357702 – Feuchtgebiet „Im Ried“ nach Süden, Erhalt des von Norden her führenden Wasserzuflusses,
- wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen,
- Erhalt des Wasserzuflusses für das außerhalb des Plangebietes gelegene Biotop Nr. 182214357740 – Naßwiesenbrache „Im Ried“.

**Flora + Fauna:**

- Erhalt des prägenden Gehölzbestandes an der Bahnunterführung,
- Erweiterung des geschützten Biotopes Nr. 182214357702 – Feuchtgebiet „Im Ried“ über die von der LUBW kartierten Fläche hinaus,
- Schutz des Biotopes während der Bauzeit,
- Einhaltung eines Abstandes von 10 m zwischen Baufenster und Biotop,
- Schutz des Biotopes Nr. 182214357759 – Baumhecken am Bahngleis „Auf dem Berg“ und des weiteren Gehölzbestandes entlang der Bahnlinie während der Bauzeit,
- Anlage eines Grünzuges mit Bachlauf,
- Entwicklung einer standortgerechten Vegetation im Grünzug und entlang des Bachlaufs,
- Pflanzgebote für Bäume als textliche Festsetzung.

**Geschützte Arten:**

Erhebungen und die Bewertung des Plangebietes unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes kamen zu folgendem Ergebnis:

- die Brut- und Nahrungshabitate für die Avifauna bleiben fast vollständig erhalten, insbesondere der Gehölzbestand an der Bahnunterführung wird durch angrenzende Grünflächen aufgewertet,
- die Leitstruktur für die Fledermäuse bleibt erhalten,
- für die geschützten Biotope werden während der Bauzeit Schutzmaßnahmen erforderlich,
- der Erhalt des westlichen Wassergrabens mit beidseitigen Gewässerrandstreifen führt zur Entwicklung wertvoller Lebensräume, ebenso die deutliche Ausweitung des geschützten Biotopes Nr. 182214357702 – Feuchtgebiet „Im Ried“,

## **Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Im Ried II'**

---

- Wassergraben und neue Biotopfläche sind als geeigneter Lebensraum für den Laubfrosch zu entwickeln (mehrere hintereinander gelegene kleinere Wasserflächen, Gehölzpflanzungen im Norden),
- erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen (Betrifft lediglich 2 Obstbäume)

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und Festsetzungen ist nicht von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszugehen.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in ein Regenklärbecken und von dort in eine offene Rückhaltefläche vor, die im Südwesten – außerhalb des Plangebietes – angelegt wird.

### **Lärmschutz**

Das Ing.-Büro Dr. Dröscher, Tübingen, wurde mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Es kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm außerhalb des Plangebiets eingehalten sind, wenn die vorgeschlagene Kontingentierung für den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt. Eine langfristige gewerbliche Entwicklung ist im Plangebiet aus Sicht des Schallimmissionschutzes bei Einhaltung des Stands der Technik möglich, wenn die Planung auf die schutzbedürftigen Einrichtungen in der Umgebung durch Emissionskontingentierung Rücksicht nimmt. Das Plangebiet ist aus schalltechnischer Sicht für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung geeignet. Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung hat Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

### **Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die während der Offenlagen und Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Seitens Privater wurde die Planung im Zusammenhang mit dem ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellten interkommunalen Gewerbegebiet gesehen und insbesondere eine zu massive Belastung der benachbarten Wohngebiete am Riegerhausweg und an der Hallendorfer Straße durch den zunehmenden Schwerverkehr und Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet befürchtet. Konkret wurde das Pflegeheim an der Hallendorfer Straße angesprochen. Die Planung wurde mehrfach als massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beurteilt. Dem hält die Gemeinde entgegen, dass sich die neue Fläche direkt an das vorhandene Gewerbegebiet anschließt, so eine Vorbelastung besteht und auf dem Gemeindegebiet keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen.

## **Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Im Ried II'**

---

Im Verlauf des Verfahrens erklärte der Gemeinderat den Verzicht auf die Entwicklung der interkommunalen Gewerbeflächen und beschloss den Anschluss der neuen Erschließungsstraße im Gewerbegebiet an den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg, der zur Kreisstraße 7782 führt. Damit soll die Hallendorfer Straße entlastet werden.

Einer ebenfalls geforderten 'Entlastungsstraße Nord' zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße stimmte das Landratsamt Bodenseekreis nicht zu. Das Ing.-Büro Dr. Dröscher, Tübingen, wurde mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Für die einzelnen Bereiche im geplanten Gewerbegebiet wurden Lärmkontingente festgesetzt.

Vom Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) wurde ebenfalls die Planung im Zusammenhang mit dem interkommunalen Gewerbegebiet gesehen und als überdimensioniert beurteilt. Befürchtet wurden außerdem Auswirkungen auf die geschützten Biotop- und wasserführende Gräben im Plangebiet. Der ursprünglich vorgesehene naturschutzrechtliche Ausgleich über den Erwerb von Biotopwertpunkten von der Flächenagentur Baden-Württemberg wurde kritisiert und bemängelt, dass die Gemeinde nicht rechtzeitig ein Ökokonto eingerichtet habe. Die naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption wurde mittlerweile überarbeitet, so dass der weitaus größte Teil des erforderlichen Ausgleichs über Maßnahmen der Gewässerentwicklung auf der Gemarkung der Gemeinde erfolgen kann. Zu diesen Maßnahmen erfolgten weitere Hinweise. Gefordert wurde außerdem die Ausweitung von privaten Grün- und Abstandsflächen. Mit Blick auf die optimale Ausnutzung der knappen Gewerbeflächen wurde dem nicht gefolgt. Der BUND forderte weiterhin, das erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept des Ing.-Büro Langenbach, Sigmaringen, den Offenlage-Unterlagen beizufügen. Dies ist geschehen.

Auch vom Landratsamt Bodenseekreis / Untere Naturschutzbehörde wurden die Ausgleichsmaßnahmen angesprochen, ergänzt um Hinweise zum Gewässer- und Biotopschutz. Umweltbericht und Eingriff-Ausgleichsbilanzierung waren in einigen Punkten zu überarbeiten und zu ergänzen. Es wurde angeregt, Festsetzungen zum Bodenschutz, zur Vermeidung von Lichtemissionen, zum Schutz des Grundwassers und einer vorhandenen Brunnenstube zu treffen. Derartige Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Das Amt für Wasser- und Bodenschutz forderte den Erhalt eines wasserführenden Grabens im Plangebiet. Diese Forderung wurde umgesetzt.

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange gab es keine Stellungnahmen, die auf die Inhalte des Bebauungsplanes Einfluss gehabt hätten, wohl aber Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

### **Planungsalternativen**

Schon im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen auf ihrem Gemarkungsgebiet nach alternativen Flächen für ihre weitere gewerbliche Entwicklung gesucht und dabei festgestellt, dass es zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes keine Alternative gibt, weil andere Flächen nicht zur Verfügung stehen oder aber die Realisierung eines neuen Gewerbegebietes zu einer wesentlich höheren Belastung für die Umwelt sowie das Orts- und Landschaftsbild führen würde, als es bei der Anbindung an den Bestand der Fall sein wird. Der Verzicht auf die vorliegende Planung (0-Variante) würde dazu führen, dass die Gemeinde keine gewerblichen Bauflächen anbieten könnte, mit der Konsequenz, dass die gewerbliche Entwicklung im Ort stagnieren würde und sogar mit dem Wegzug ansässiger Betriebe zu rechnen ist, weil Entwicklungsmöglichkeiten fehlen. Eine derartige Entwicklung wäre mit dem Ziel, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze anzubieten, nicht vereinbar.

### **Fazit**

Die vorliegende Planung trägt dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen Rechnung. Sie bietet Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe und sichert damit wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze. Durch den Verzicht auf die Entwicklung des im FNP dargestellten interkommunalen Gewerbegebietes, die Ausweisung von Lärmkontingenten und ein umfangreiches Maßnahmenpakete zum Schutz von Natur und Landschaft werden negative Auswirkungen der Planung und Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete reduziert. Unter Berücksichtigung aller Aspekte entspricht die Planung den Entwicklungszielen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Der Gemeinderat hat daher am 27.05.2014 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.