

Umweltbericht zum Bebauungsplan `Hofhalde`

mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
und Maßnahmenkonzept zur Grünordnung



Anlage:

Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG
Bebauungsplan `Hofhalde` in Uhldingen-Mühlhofen
(20.04.2018, SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Inhalt gem. Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a + 4 c BauGB

1.0	Einleitung	4
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.1.1	Ziele der Planung	4
1.1.2	Festsetzungen	4
1.1.3	Standort, Art und Umfang der Planung	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	5
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung	6
1.2.1	Fachgesetze	6
1.2.2	Fachpläne, übergeordnete Planungen	8
1.2.2.1	Landesentwicklungsplan	8
1.2.2.2	Regionalplan	9
1.2.2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	10
1.2.2.4	Schutzgebiete / Schutzkategorien	11
1.2.2.5	Landesweiter Biotopverbund	15
2.0	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben	16
2.1	Fläche	17
2.2	Landschaft	18
2.3	Boden	22
2.4	Flora / Fauna, biologische Vielfalt	27
2.4.1	Biotope, Nutzungen	27
2.4.2	Artenschutz	30
2.4.3	Biologische Vielfalt / Biodiversität	33
2.5	Klima, Luft	33
2.6	Wasser	34
2.7	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	36
2.8	Kultur- und Sachgüter	36
2.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	37
2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	37

2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	37
2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	37
2.13	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	37
2.14	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	38
3.0	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	38
3.1	Maßnahmenkonzept zur Grünordnung	38
3.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	38
3.1.2	örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW	39
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	39
4.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	40
5.0	Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	41
6.0	Zusätzliche Angaben	41
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	41
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	41
6.3	Zusammenfassung	42
6.4	Quellen	44

1.0 Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Anlass der Planung Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Hofhalde'.

Umweltbericht Der Umweltbericht behandelt gem. § 1 (6) Nr. 7. die Belange des Umwelt-, Landschafts- und Naturschutzes, ermittelt die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung und erarbeitet Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation potentieller Eingriffe.

Städtebauliche Ziele Etwa 0,9 ha des Plangebietes dienen dem Neubau des östlich gelegenen Bauhofs der Gemeinde. Weiterhin soll hier die Rettungswache der Johanniter-Unfallhilfe untergebracht werden.

Auf ca. 1,6 ha ist die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebshofes mit Lager- und Maschinenhallen sowie Unterküften für Saisonarbeitskräfte der Markgräflisch Badischen Verwaltung Salem geplant.

1.1.2 Festsetzungen

Planungsrecht Das Plangebiet wird als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO und Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6,

Fläche für den Gemeinbedarf: offene Bauweise,

Sondergebiet: abweichende Bauweise mit Baulängen über 50 m,

drei Baufenster,

maximale Wandhöhen 7,50 m - 8,50 m,

maximale Gebäudehöhen 9,50 m - 11,50 m,

Verkehrsflächen als Erschließungsstraße,

private Grünflächen als Rückhalte- und Versickerungsmulden für Regenwasser,

Feldgehölz/ Feldhecke als Randbepflanzung,

Pflanzgebote für Bäume entlang der K 7765.

Örtliche Bauvorschriften extensiv begrünte Pult-, Sattel- und Flachdächer,
Pflanzgebot für einen Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche,
wasserdurchlässige Materialien für Zugänge und Stellplätze,
Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in Retentions- und Ableitungsmulden.

Erschließung Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die bereits vorhandene Zufahrt zum Bauhof durch eine Einmündung von der Kreisstraße 7765. Im Osten des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine neue Einmündung von der Kreisstraße 7765.



Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.1.3 Standort, Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberuhldingen der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen. Das Gelände fällt von ca. 424,0 m ü. NN im Nordosten auf ca. 410,0 m ü. NN im Südwesten ab.

Naturraum

Oberuhldingen liegt im voralpinen Hügel- und Moorland und innerhalb des Bodenseebeckens (031).

Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Süden von der Kreisstraße 7765/ Tüfinger Straße begrenzt.

Nutzungen

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft eine Zufahrtstraße zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben.

Art der Planung

Bebauungsplan gem. § 8 BauGB.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,48 ha.

Verkehrsflächen

Für die Anlage der erforderlichen Einfahrten/ Erschließungsstraßen werden ca. 0,092 ha benötigt.



Luftbild

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch - BauGB §§ 1 (6), 1a (3) und 2a :

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB).
- Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 3 und 5 BauGB).
- Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnnutzungen genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 (6) Nr. 7a bezeichnete Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundes-Naturschutzgesetz - BNatschG

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Artenschutz.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg -NatschG BW §§ 9, 20, 21

- Eingriffsregelung,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Artenschutz.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

- Umweltverträglichkeitsprüfung

FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft

- Erhaltung der natürlichen Lebensräume, sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Regenwassermanagement,
- oberirdische Gewässer, Gewässerrandstreifen,

Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG und BodSchG Baden-Württemberg

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen

sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Schutz und Sicherung der Funktionen des Bodens,
- Altlastensanierung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Emissionen / Immissionen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz

1.2.2 Fachpläne, übergeordnete Planungen

1.2.2.1 Landesentwicklungsplan

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

Grundsätze Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind. Als Grundsätze sind hier für den ländlichen Raum u. a. festgelegt:

2.4.1 „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. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen, ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsstarke, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.“

Für den Ländlichen Raum im engeren Sinne sind folgende Grundsätze formuliert:

G (2.4.3) „Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“

G (2.4.3.2) „Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende

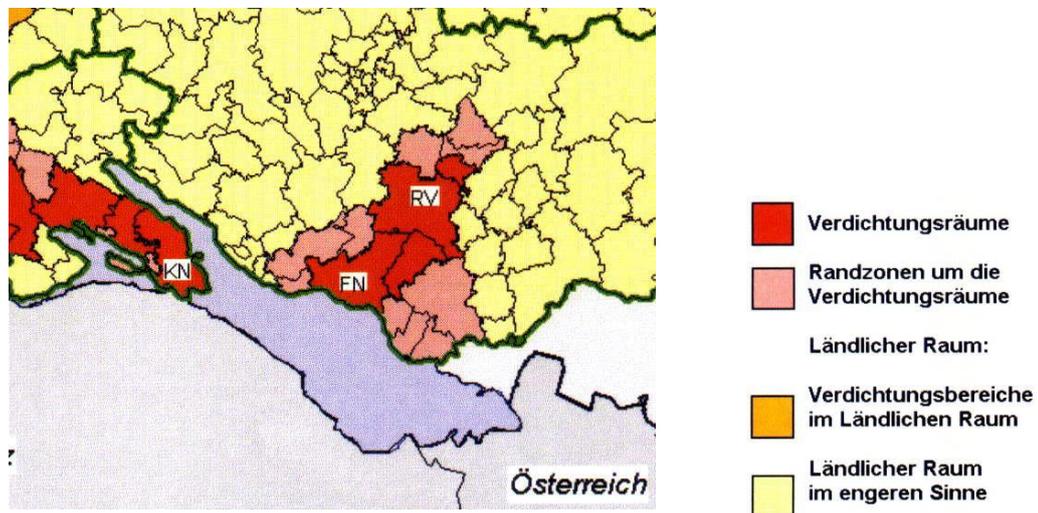
Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“

Ziele

Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Für den Bodenseeraum werden als besondere regionale Entwicklungsaufgaben u. a. genannt:

6.2.4 'die dauerhafte Bewahrung der europäisch bedeutsamen Kultur- und Naturlandschaft...'

die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse....'



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Somit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes insbesondere in folgenden Punkten:

- Erhalt und Stärkung der Landwirtschaft (hier Weinbau der MBV) als leistungsfähiger Wirtschaftszweig,
- Entwicklung funktionsgerechter und wettbewerbsfähiger Betriebsstrukturen,
- Förderung einer leistungsfähigen Landwirtschaft,
- Bewahrung und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft.

1.2.2.2 Regionalplan

Ausweisungen

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Uhldingen-Mühlhofen dem Kleinzentrum Meersburg zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Entwicklungssachse Die Gemeinde liegt südwestlich der im Regionalplan dargestellten Entwicklungssachse (4) „Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn“.

Regionaler Grünzug Nördlich des Plangebietes verläuft der regionale Grünzug 11 – die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeuferes im Raum Sipplingen, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Daisendorf, Meersburg, Stetten, Hagnau a.B., Immenstaad a.B. mit Anschluß an das Salemer Tal und den Grüngürtel um Friedrichshafen.

Freihaltetrasse Nördlich außerhalb des Plangebietes ist die Freihaltetrasse für eine Ortsumgehung dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Regionalplanes insbesondere in folgenden Punkten:

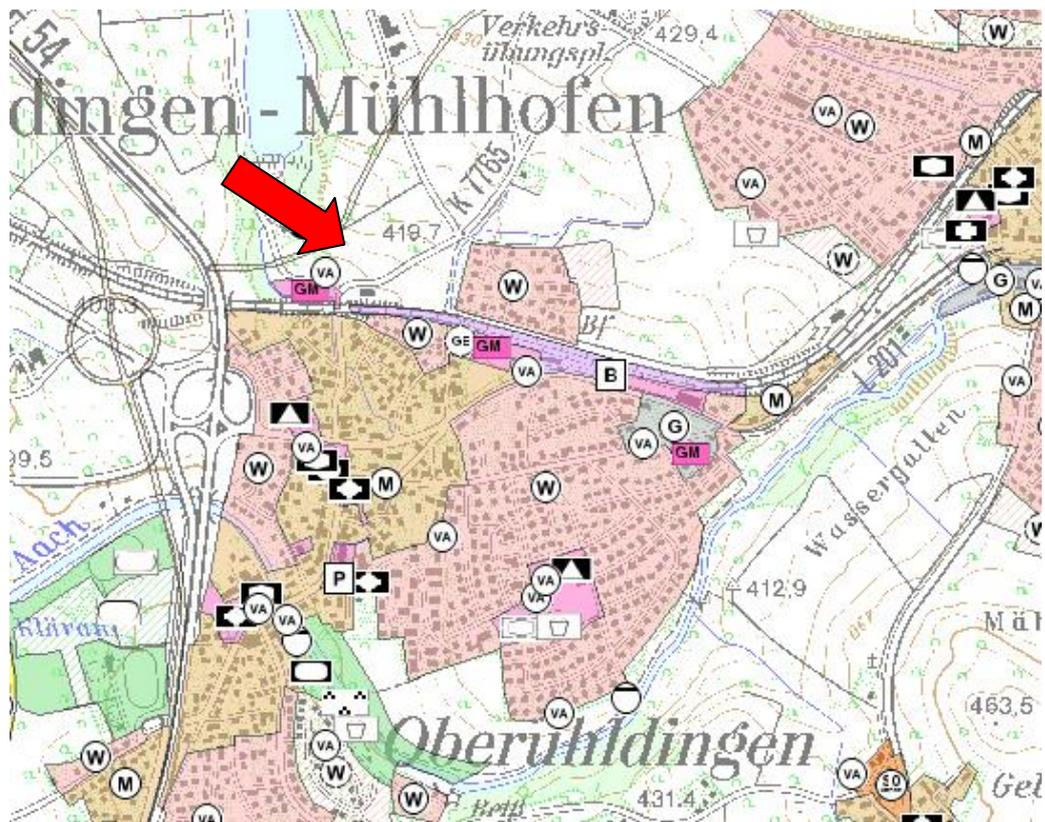
- angemessene Siedlungsentwicklung,
- Berücksichtigung der Belange von Forst- und Landwirtschaft.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben

1.2.2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Ausweisungen Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg liegt das Plangebiet im Außenbereich. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.



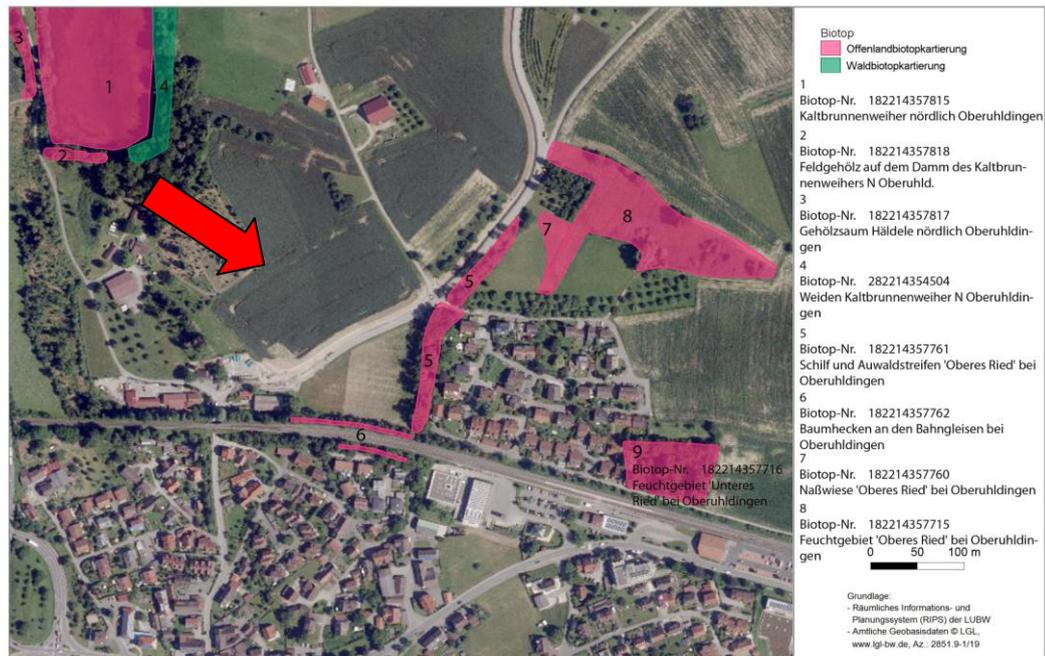
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg

1.2.2.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Im Plangebiet sind keine Schutzkategorien ausgewiesen.

Natura 2000	Naturschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete	Wasserschutzgebiete	§ 30 Biotope	Naturdenkmal
nein	nein	nein	nein	nein	nein

Schutzgebiete



LUBW-Kartierung Biotope (ohne Maßstab)

Geschützte Biotope Südlich, östlich und nordwestlich des Plangebietes sind insgesamt neun geschützte Biotope kartiert:

Nr. 182214357815 – Kaltbrunnenweiher nördlich Oberuhldingen. Diese Struktur wird wie folgt beschrieben:

„Großer aufgestauter flacher Fischteich mit Mönch am südlichen Ende, fischereilich genutzt. Entlang Nord- und Westufer schmaler Röhrichtgürtel aus Schilf, Rohrglanzgras und Sumpfschilf. Wasserfläche zum größten Teil eingewachsen mit Zwerg-Laichkraut und Wasserpest. Ostseite mit Weidengehölzsaum und Schilf (von der Waldbiotopkartierung erfaßt).“

Gebiet von besonderer lokaler Bedeutung:

Wichtiges Rast- und Durchzugsquartier für Wasservögel, Ausweichlebensraum bei Störungen am Bodensee.

Nr. 182214357818 – Feldgehölz auf dem Damm des Kaltbrunnenweihers nördlich Oberuhldingen, beschrieben als:

„Strukturreiches Feldgehölz auf dem Damm am Südrand des Kaltbrunnenweihers. Baumschicht überwiegend alte Eichen. Lückenhafter mesophytischer Saum.“

Gebiet von lokaler Bedeutung.

Nr. 182214357817 – Gehölzsaum Häldele nördlich Oberuhldingen, beschrieben als:

„Komplexbiotop entlang einer zu einem Graben hin abfallenden Böschung; nördlicher Teil (auf dreiviertel der Länge) breiter, strukturreicher Gehölzsaum, südliches Viertel quellige Böschung mit fast reinem Mädesüßbestand, entlang Böschungsfuß mit Sumpfschilfried.“

Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

Nr. 282214354504 – Weiden Kaltbrunnenweiher nördlich Oberuhldingen, beschrieben als:

„Sukzession aus Weiden, Zitterpappeln und weiteren Sträuchern am Rande eines Karpfenteiches; teilweise Waldrandcharakter.“

Nr. 182214357761 – Schilf und Auwaldstreifen 'Oberes Ried' bei Oberuhldingen, beschrieben als:

„Biotop entlang eines begradigten und ca 5 m eingeschnittenen Bachs, der nur periodisch Wasser führt. Im nördlichen Bereich, wo Bachbett nur wenig eingeschnitten ist, besteht ein schmales Schilfröhricht, dicht und hochwüchsig, an den Randgebieten mit Ruderalflora durchwachsen. An Schilf schließt sich ein schmaler Galeriewald-artiger Auwaldstreifen an, der sich an steiler Uferböschung entlangzieht. Auwald mit lückigem Bestand aus feuchtezeigenden hochwüchsigen Bäumen, von alten Eichen geprägt, Krautschicht aus Efeu.“

Gebiet von lokaler Bedeutung: Alter Baumbestand entlang des Bachs.

Nr. 182214357762 – Baumhecken an den Bahngleisen bei Oberuhldingen, beschrieben als:

„Beidseitig eines steilen Bahndamms exponierte lineare Feldgehölze und Hecken, von hochwüchsiger Eiche und Robinie geprägt und mit Streuobst durchmischt, Strauchschicht und Saum dicht. An die mittlere nördliche Teilfläche schließt sich hangaufwärts eine dichte, schmale und niederwüchsige Strauchhecke an. Die beiden westlichen Teilflächen sind lückige Hecken mit hochwüchsigen Bäumen.“

Gebiet mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

Nr. 182214357760 – Naßwiese 'Oberes Ried' bei Oberuhldingen, beschrieben als:

„Naßwiese, größtenteils von Knotenbinse dominiert, dicht und hochwüchsig, mit wenig Hochstauden. In den südlichen und westlichen Bereichen lückiger, mit wolligem Honiggras durchwachsen und von glanzfrüchtiger Binse geprägt. Naßwiese mit Stickstoffzeigern.“

Gebiet von lokaler Bedeutung: Gut ausgeprägte Knotenbinsen-Naßwiese (Juncetum subnod.)

Nr. 182214357715 – Feuchtgebiet 'Oberes Ried' bei Oberuhldingen, beschrieben als:

„Feuchtgebiet auf leichter Südhangneigung mit torfigem Untergrund, von West nach Ost feuchter werdend, im Süden mit Entwässerungsgraben begrenzt sowie von weiteren Gräben durchzogen. Feuchtgebiet wird extensiv gepflegt, relativ artenreich. Im mittleren Bereich liegt ein dichtes, artenarmes Sumpfschilfbestand vor. Das Sumpfschilfbestand wird teilweise mit einer Mädesüßflur durchmischt und geht weiter westwärts in eine binsenreiche Naßwiese über. Sumpfschilfbestand, Mädesüßflur und Knotenbinsen-Naßwiese sind mosaikartig miteinander verschachtelt und bilden den Hauptteil des Feuchtgebiets. Im mittleren südlichen Gebiet besteht ein flachgründiger Tümpel mit Verlandungsbereich aus Rohrkolbenröhricht und dichtem Igelkolbenröhricht. Östlich davon schließt sich ein sehr dichtes Grauweidengebüsch sowie ein größerer Schilfröhrichtbestand an. Schilfröhricht ist dicht und hochwüchsig. An den Randgebieten ist das Feuchtgebiet lückig mit Gehölzen bewachsen, an der Nordgrenze mit von Esche geprägter Baumhecke.“

Gebiet von besonderer lokaler Bedeutung: Feuchtgebiet guter Ausprägung mit einer Mischung aus relativ vielen standorttypischen Biotoptypen.

Nr. 182214357716 – Feuchtgebiet 'Unteres Ried' bei Oberuhldingen, beschrieben als:

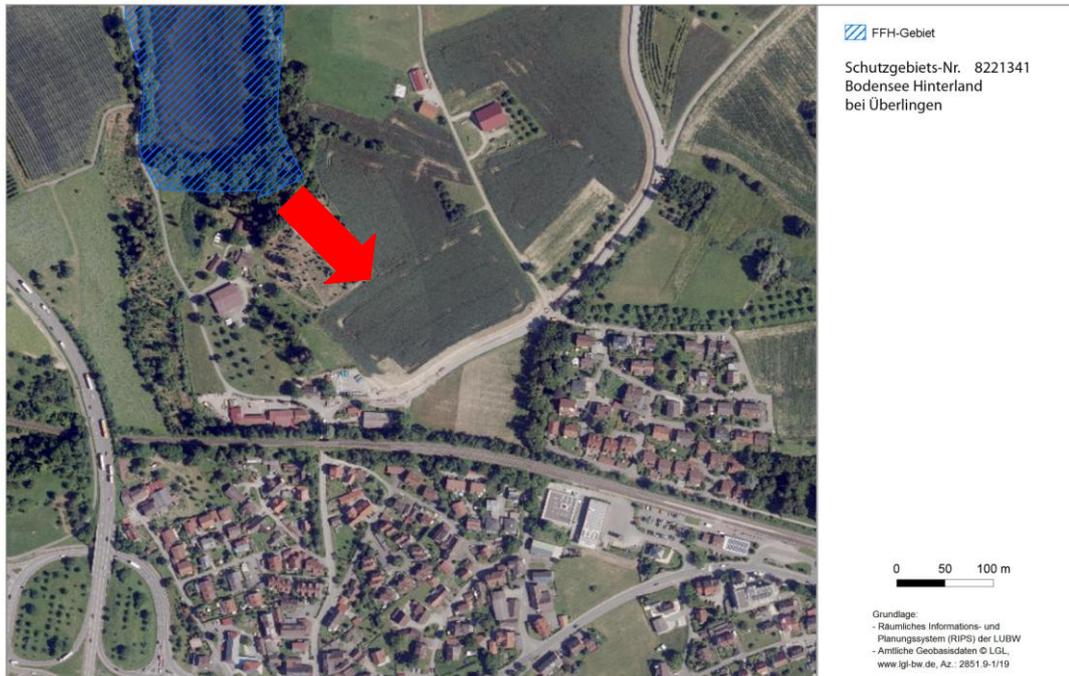
„In einer Senke liegendes, von Entwässerungsgräben umgrenztes Feuchtgebiet. Feuchtgebiet wird von einem Graben in zwei Hälften geteilt, entlang des Grabens schmaler Feldgehölzstreifen mit hochwüchsiger Birke und mit Strauchweiden. Feuchtgebiet besteht größtenteils aus einer Naßwiesenbrache, dicht, von Hochstauden geprägt, locker mit Schilf durchmischt. Im westlichen Teil wird die

Naßwiesenbrache hochwüchsiger und ist stark mit Ruderalflora durchwachsen. Innerhalb des gesamten Feuchtgebiets kommen kleinere Bestände aus Weidengebüsch vor. Am Ostrand gepflanzte Nadelbäume und weitere Gehölze. Am nördlichen Randgebiet beginnende Verbuschung mit Weiden, die in ein Feldgehölz aus jungen und lückigen Erlen übergeht, am Nordrand mit hochwüchsigen Birken. Feuchtgebiet ist ungepflegt, wird der Sukzession überlassen und verbuscht.“
Gebiet von lokaler Bedeutung: Strukturreiches Feuchtgebiet, welches der Sukzession überlassen wird.

FFH-Gebiet

Der nordwestlich des Plangebietes gelegene Kaltbrunnenweiher ist mit seinem Umfeld Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 8221341 - 'Bodensee-Hinterland bei Überlingen' und des Vogelschutzgebietes Nr. 8221401 - 'Salemer Klosterweiher'.

Schutzgebiete



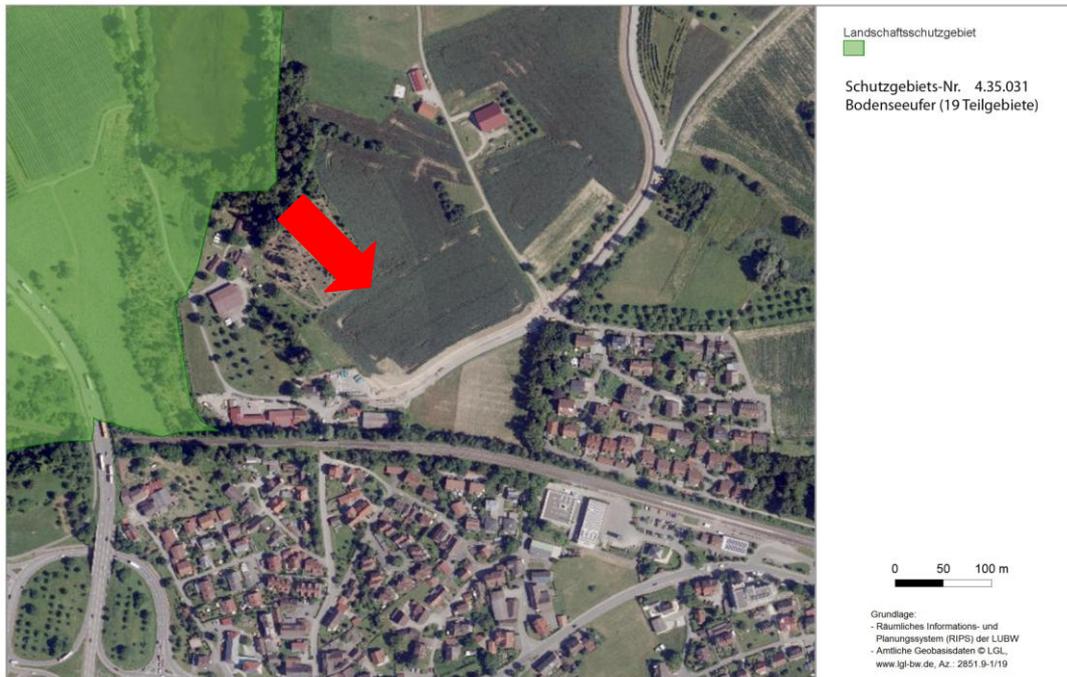
04.12.2017

FFH-Gebiet 8221341 Bodensee-Hinterland bei Überlingen

Landschafts- schutzgebiet

Im Westen verläuft das Landschaftsschutzgebiet Nr. 435.031 - Bodenseeufer.

Schutzgebiete



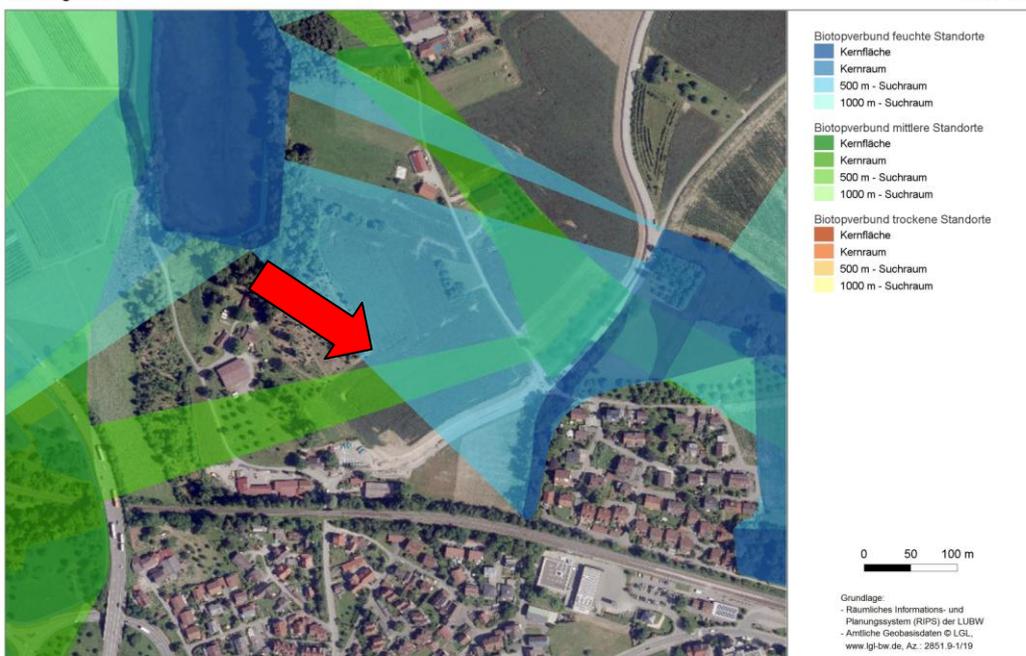
Landschaftsschutzgebiet Nr. 435.031 - Bodenseeufer

1.2.2.5 Landesweiter Biotopverbund

Der Fachplan ‚Landesweiter Biotopverbund‘ weist 500-m-Suchräume für mittlere und feuchte Standorte innerhalb des Plangebietes aus.

Die Kernflächen und –räume für feuchte und mittlere Standorte liegen nordwestlich und südöstlich des Plangebietes.

Schutzgebiete



Fachplan Biotopverbund (Quelle LUBW)

2.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, möglich erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben

Die erste Einschätzung des Plangebietes lässt folgende Wirkungen der Planung erwarten, die in den folgenden Kapiteln näher erläutert sind:

Bau- und anlagebedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Verbesserung	Wahrscheinlich keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung					+
Versiegelung, Überbauung					+
Reliefveränderung					+
Entnahmestellen, Abgrabungen		-			
Lager, Deponien, Aufschüttungen		-			
Dambbauten, Überbrückung		-			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase				+	
Vegetationsentfernung (Baum- und Strauchschicht)		-			
Vegetationsentfernung (Kraut- und Bodenschicht)					+
Verlust von Lebensstätten und Habitaten (wertbestimmende Tierarten)			-		
Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten				+	
Gewässer (Verlegung, Ausbau, Entfernung)		-			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen			-		
Grundwasser (Stau, Senkung, Absenkungstrichter Entnahme, Bohrung)			-		
Verschattung, Horizonteinengung oder Beleuchtung				+	
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen				+	
Zerschneidung von markanten Sichtbezügen				+	
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau				+	

Betriebsbedingte Wirkungen	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besserung	wahr- scheinlich keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen				+	
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung, Andienung LKW				+	
Verkehr: ÖPNV Anbindung		-			
Verkehr und Baukörper: Trennwirkung durch Zerschneidung von Wanderkorridoren bzw. lebensraumverbindenden Elementen bei Tieren; Verkehrstod bei Amphibien, Fledermäusen, Kleinsäugetern, Vögeln			-		
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf, Gerüche			-		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall			-		
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			-		
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme (siehe auch 5.2.1)				+	
Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopen bzw. naturschutzfachlich hochwertigen Lebensraumtypen/ -strukturen			-		
Einbringung und Begünstigung fremder (invasiver) Arten (Neophyten, Neozoen), § 40 BNatSchG, Wirkungen auf Biotope			-		
Nähr- und Schadstoffeintrag durch Nutzungsänderungen			-		

2.1 Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind bei der Flächeninanspruchnahme folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung,
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang.

Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,48 ha. Der überwiegende Teil der Fläche wird landwirtschaftlich als Maisacker genutzt.

Planung

Die Planung führt zu einer unmittelbaren erstmaligen Inanspruchnahme von ca. 2,48 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei 0,85 ha als Grünflächen festgesetzt sind. Im Plangebiet ist die Entwicklung zweier Flächen für den Gemeinbedarf sowie eines Sondergebietes vorgesehen. Die Flächen für die Rettungswache und den Bauhof decken ausschließlich den aktuellen und dringend benötigten Bedarf ab. Erweiterungsflächen sind nicht vorgesehen. Der landwirtschaftliche Betriebshof ist das Ergebnis der Zusammenlegung mehrerer Betriebsstätten (Salem, Bermatingen, Gailingen). Er soll den umfangreichen Maschinen- und Gerätepark zusammenfassen und kurze Wege zu den Hauptanbauflächen ermöglichen. Die Mitarbeiter können ohne Umwege mit einem Sammelfahrzeug zu den jeweiligen Einsatzgebieten gebracht werden. Weite Wege werden damit vermieden. Die vorgesehene Umstellung auf die biologische Landwirtschaft wird aller Voraussicht nach zu einem deutlichen Mehrbedarf an Maschinen und Geräten führen. Deswegen sind hier Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche tragen folgende Maßnahmen und Festsetzungen bei:

- Ausweisung von privaten Grünflächen, extensiver Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen in den Freiflächen reduzieren die versiegelte Fläche,
- GRZ von 0,6 lässt eine gute Auslastung der in Anspruch genommenen Flächen zu,
- Ausrichtung der benötigten Fläche am Erweiterungs- und Ansiedlungsbedarf der Gemeinde und eines örtlichen Unternehmens,
- Verkehrsgünstige Lage am Ortseingang, kurze Anfahrtswege und optimale Ausnutzung durch die Anbindung an bereits vorhandene Verkehrsflächen.

Vergleichbare Alternativen für den Standort finden sich im gesamten Gemeindegebiet nicht, innerörtliche Ressourcen und bereits ausgewiesene Flächen sind ausgeschöpft (s. Kap. 4.0).

2.2 Landschaft

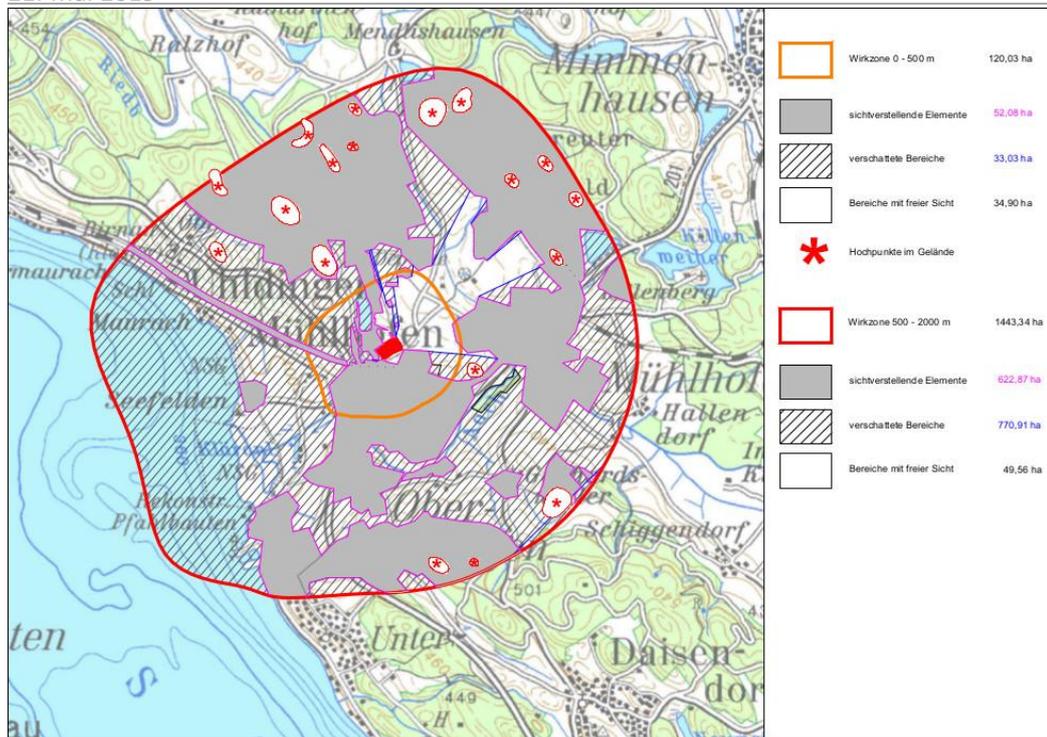
Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberuhldingen und grenzt im Süden an die Kreisstraße 7765/ Tüfinger Straße an. Im Westen befindet sich ein Wertstoffhof, östlich und nördlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und kleinere Gehölzbestände an. Das Umfeld wird überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung als Acker sowie den umliegenden Verkehrsflächen und Zufahrtsstraßen geprägt. Nordwestlich des Plangebietes liegt der von Gehölzen gesäumte Egelsee / Kaltbrunnenweiher.

<i>Einsehbarkeit</i>	Die Fläche ist von Osten und Süden her gut einsehbar.
<i>Bedeutung</i>	Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und enthält keine gliedernden Strukturen, die das Landschaftsbild gliedern und bereichern. Deshalb hat es eine mittlere bis geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.
<i>Empfindlichkeit</i>	Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Planung

<i>Inhalte</i>	<p>Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf vor. Im Sondergebiet ist ein landwirtschaftlicher Betriebshof der Markgräflisch Badischen Verwaltung Salem mit Lager- und Maschinenhallen, einer Betriebsleiterwohnung und Unterkünften für Saison-Arbeitskräfte geplant. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird geteilt und dient dem Neubau des Bauhofs der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen sowie dem Bau einer Rettungswache der Johanniter-Unfallhilfe.</p> <p>Entlang der östlichen und südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind parallel zu den Verkehrsflächen (Tüfinger Straße, Egelsee) Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume ausgewiesen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden in Abgrenzung zu den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Feldhecken angelegt.</p>
<i>Wirkungen</i>	Mit der Planung verschiebt sich die ortsrandnahe Bebauung weiter nach Nordosten. Die Überprägung der Landschaft wird damit deutlich verstärkt, Elemente der bisher landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft entfallen.
<i>Eingriff</i>	<p>Die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut 'Landschaftsbild' erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg.</p> <p>Sondergebiet und Fläche für den Gemeinbedarf, Gebäudehöhe maximal 11,5m - entspricht <u>Eingriffstyp 3</u>.</p>
<i>Wirkzonen</i>	<p>I und II (gerundet)</p> <ul style="list-style-type: none">• Wirkraum gesamt: - 1.563 ha• Sichtverstellende Flächen: - 675 ha• Verschattung: - 804 ha• Beeinträchtigte Fläche gesamt: - 84 ha



Lageplan Landschaftsbild

Tab. 1: Bewertung des Landschaftsbildes

	Beeinträchtigtiger Raum	Bewertung Raumeinheiten	Wahrnehmungskoeffizient	Erheblichkeitsfaktor	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang in Biotopwertpunkten
Zone I (500 m)	34,90 ha	2	0,2	0,7	0,1	349.000 x 2 x 0,2 x 0,7 x 0,1 = 9.772 BWP
Zone II (500 m - 2.000 m)	49,56 ha	3	0,1	0,5	0,1	495.600 x 3 x 0,1 x 0,5 x 0,1 = 7.434 BWP
Gesamt	84,46 ha					17.206 BWP

Begründung

der Raumeinheiten

Die Wirkzone I wird in erster Linie von den umgebenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie dem angrenzenden Wertstoffhof der Gemeinde dominiert.

In Wirkzone II dominieren Landschaftsstrukturen, die von der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt sind (Acker) sowie die Siedlungskörper der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Landschaftselemente sind deutlich erkennbar. Die Landschaft ist durchlässig und größtenteils durchwanderbar.

Begründung des

Erheblichkeitsfaktors:

Trotz der vorhandenen Vorbelastung (Wertstoffhof und intensive landwirtschaftliche Nutzung) handelt es sich aufgrund des Verschiebens des Ortsrandes und der zulässigen Bauhöhen (11,50 m) um einen Eingriff von mittlerer – hoher Wirkungsintensität. Durch die geplanten großvolumigen Baukörper erfolgt eine deutliche Überprägung des Landschaftsbildes. Mit abnehmender Entfernung (Wirkungszone II) relativieren sich die Auswirkungen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 17.206 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Siedlungs- und Landschaftsbild' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

<i>Bauhöhen</i>	Festlegung von maximalen Gebäudehöhen,
<i>Grünflächen</i>	Ausweisung von Grünflächen entlang der östlichen, westlichen und südlichen Abgrenzung des Plangebietes,
<i>Bäume</i>	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf den privaten Grünflächen.
<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude, zur Gestaltung der Freiflächen und zur Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen,
<i>Dachbegrünung</i>	Dächer mit extensiver Dachbegrünung.

2.3 Boden

Bestand

Böden

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich ein asphaltierter Weg.

Die vorherrschenden Bodenarten sind Parabraunerden, Parabraunerden-Braunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus unterschiedlichen Ausgangssubstraten.



BK50: Bodenkundliche Einheiten

- Brauner Auenboden und Auenbraunerde, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund, aus Auensand und Auenlehm
- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemm Massen
- Kalkgley aus Wiesenkalk und Seekreide, z. T. mit geringmächtigem Auenlehm überdeckt
- Kolluvium, z. T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemm Massen über Fließerden
- Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Abschwemm Massen
- Parabraunerde und podsolige Bänderparabraunerde aus Beckensedimenten
- Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terrassensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment
- Rigosol aus Fließerden, Löss und verschiedenen Festgesteinen

Kartierung Bodenkundliche Einheiten (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)



Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Filter und Puffer für Schadstoffe



Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Standort für naturnahe Vegetation

Kartierung Bodenfunktionen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (ohne Maßstab, Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Bodenfunktionen

In den o. a. dargestellten Kartierungen werden die Bodenfunktionen der von der Planung betroffenen Flächen wie folgt bewertet:

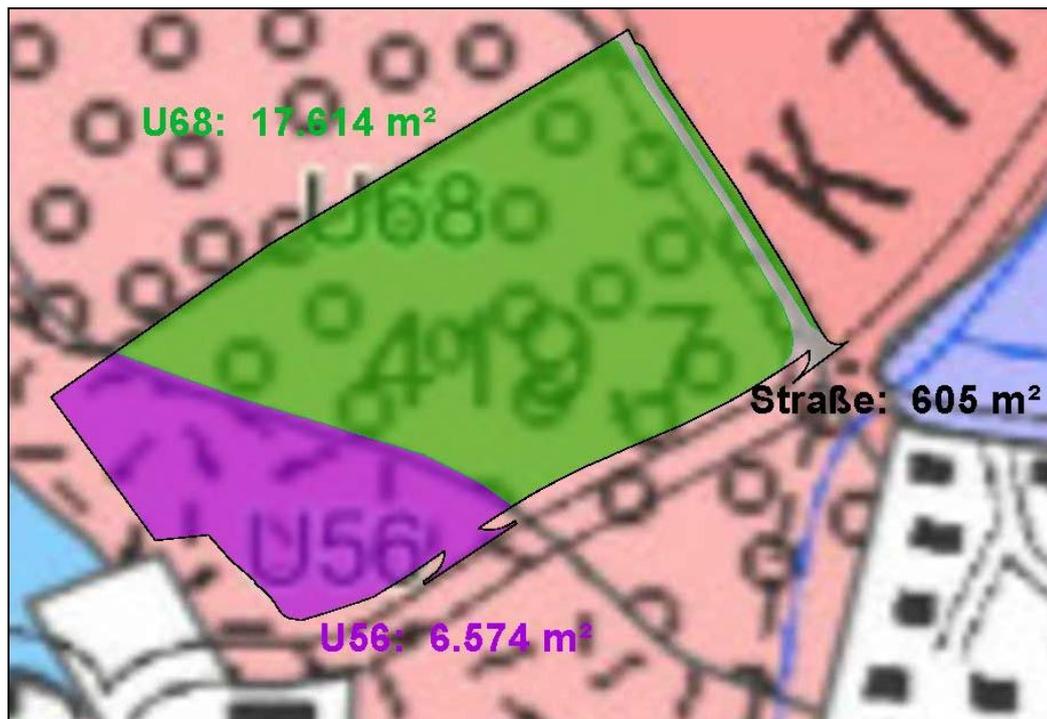
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (gelb) und sehr hoch (dunkelgrün)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch (hellgrün) und sehr hoch (dunkelgrün)
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (gelb) und mittel– hoch (hellgrün)
- Standort für naturnahe Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bewertung (braun)

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Die Schadstoffuntersuchung der anstehenden Böden ergab, dass der Boden aus dem Bodenhorizont 0 -30 cm unter GOK die Vorsorgewerte nach BBodSchV und die Z0-Zuordnungswerte nach VwV Bodenverwertung unterschreitet und dass Organochlorpestizide nicht nachweisbar waren. Das Bodenmaterial ist daher in die Einbauklasse Z0 nach VwV Bodenverwertung einstuft.

Unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse des Oberbodens unterliegt die Umlagerung des Unterbodens (ca. 0,30 m - 0,60 m unter GOK) schadstoffseitig keinen Einschränkungen.



Lageplan Bodenbewertung im Bestand

Tab. 2: Bodenbewertung im Bestand

Fl.St. Nr.	Fläche m²	Klassenzeichen	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Biotopwertpunkte	Bilanzwert (Punkte)
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
530	300	U68	2	4	2,5	2,83	11,33	3.390
	605	Straße	0	0	0	0	0	0
106	6.574	U56	2,5	2	3,5	2,67	10,67	70.145
	17.314	U68	2	4	2,5	2,83	11,33	196.168
Gesamt	24.793							269.703

Planung

Inhalte

Das Plangebiet wird mit Werkstätten, Lager- und Einsatzgebäuden überbaut und mit Lager- und Abstellplätzen befestigt. Für die Erschließung wird die Anlage von Verkehrsflächen erforderlich.

Wirkungen

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Sie führt innerhalb der Baugrundstücke zu großflächigen Überbauungen / Flächenbefestigungen. Hinzu kommen die erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen. Dafür kann die Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Durch die großen Höhenunterschiede im Westen des Plangebietes werden im Zuge der Neubauten Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig, die die natürlichen Bodenfunktionen ebenfalls negativ beeinflussen.

Vollständig versiegelte Flächen

SO 12.426 m ² x GRZ 0,8	9.941 m ²
FGB 6.735 m ² x GRZ 0,8	5.388 m ²
Verkehrsflächen	<u>920 m²</u>
	16.249 m²

unbefestigte Flächen / Freiflächen innerhalb der Baugebiete (bewertet als Zierrasen)

SO 12.426 m ² abzügl. 9.941 m ²	2.485 m ²
FGB 6.735 m ² abzügl. 5.388 m ²	1.347 m ²
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	935 m ²
<u>Private Grünflächen</u>	<u>3.777 m²</u>
	8.544 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich: 24.793 m²

Extensiv begrünte Dachflächen

Festgesetzte GRZ 0,6, davon 60 % (Abzug für Attiken, Dachaufbauten etc.)

SO	4.473 m ²
FGB	<u>2.425 m²</u>
	6.898 m²

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden im nachfolgend dargestellten Umfang.

Tab. 3: Bodenbewertung nach dem Eingriff

Fläche m ²	Bezeichnung	Bodenfunktionen			Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Biotopwertpunkte	Bilanzwert (Punkte)
		Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe			
8.431	Versiegelte Flächen (Bebauung ohne Dachbegrünung + Verkehrsflächen)	0	0	0	0	0	0
6.898	Dachbegrünung extensiv	1					6.898
3.970	Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs mit hoher Beeinträchtigung (Abgrabungen, Aufschüttungen , westl. Bereich	1	1	1	1	4	15.880
1.168	Retentionsmulden	1	3	2	2	8	9.344
3.406	Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs (U68)	2	4	2,5	2,83	11,33	38.590
		10% Abzug aufgrund baubedingter Beeinträchtigung (10% x 54.599)					
24.793							66.853

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 202.850 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Boden' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Oberflächenbefestigungen

Stellplätze und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen,

Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen,

Grünflächen

Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen,

Dachbegrünung

extensive Dachbegrünung (mind. 10 cm) auf allen Gebäudedächern,

Bodenverwertungskonzept

mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen,

Baubetrieb

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.

2.4 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

2.4.1 Biotope, Nutzungen

Bestand

Die Vegetation im Plangebiet beschränkt sich auf die Ackerflächen sowie randliche Ruderalvegetation und verbrachtes Grünland.

Am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einige Streuobst-Hochstämme. Östlich außerhalb des Geltungsbereichs steht ein stattlicher Birnbaum.



Obst-Hochstämme am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs



Stattlicher Birnbaum östlich des Geltungsbereichs



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna - Bestand

Tab. 4: Biotopwert des Plangebietes im Bestand

Nr:	Biototyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.526	19.838
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	2.208	24.288
37.10	Acker	4	20.454	81.816
60.20	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	605	605
Gesamt			24.793	126.547

Planung

Inhalte

Die Planung ist mit einem hohen Überbauungs- / Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet und damit dem kompletten Verlust der landwirtschaftlicher Kulturflächen verbunden. Die nicht überbauten / befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Entlang der südlichen und östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen private Grünflächen mit Pflanzgebots für Bäume ausgewiesen. Die nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs werden mit einer Feldhecke bepflanzt, die als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dient. Entlang der Straße ‚Egelsee‘ sind öffentliche Grünflächen als Verkehrsleitgrün geplant.

Für den Birnbaum, der außerhalb des Geltungsbereichs steht, sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Wirkungen

Die landwirtschaftlichen Kulturflächen entfallen und werden zu einem geringen Teil durch gebäudenahen Freiflächen ersetzt. Die überbauten / versiegelten Flächen gehen als potentielle Brut- und Nahrungshabitate verloren.



Lageplan Schutzgut Flora/ Fauna - Planung

Tab. 5: Biotopwert des Plangebietes in der Planung

Nr:	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert (Punkte)
33.60	Zierrasen	4	7.184	28.736
45.10-45.30a	Laubbäume Neupflanzung entlang der K 7765	8 x 40 x 20*		6.400
44.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	1.360	19.040
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche abzügl. Dachbegrünung	1	6.131	6.131
60.20	Straße, Weg oder Platz	1	920	920
60.55	Bewachsenes Dach oder bewachsene Mauerkrone	4	6.898	27.592
Gesamt			24.793	88.819

*Planungswert x Stammumfang (cm) nach 25 Jahren Entwicklungszeit (16 cm bei Pflanzung + 24 cm Zuwachs) x Anzahl der Bäume

Die Eingriffe in das Schutzgut Flora / Fauna verursachen ein Biotopwert-Defizit in Höhe von 37.728 Biotopwertpunkten.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater Grünflächen:

- Baumreihe entlang der Kreisstraße 7765,
- Rückhalte- und Versickerungsmulden für Oberflächenwasser,
- Feldgehölz/ Feldhecke als Randbepflanzung,

Ausweisung öffentlicher Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße,

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung aller Dachflächen im Plangebiet.

2.4.2 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Grundsätzlich gilt der allgemeine Artenschutz gem. § 43 NatSchG-BW für alle wildlebenden Tiere und Pflanzen. Gem. § 44 BNatSchG sind darüber hinaus verschiedene Arten besonders geschützt oder streng geschützt.

Besonders geschützt sind

Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

"europäische Vögel" im Sinne der EG-Vogelschutzrichtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 2 der

Bundesartenschutzverordnung

Streng geschützt sind

Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97

Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Arten der Anlage 1 Spalte 3 der

Bundesartenschutzverordnung.

Gem. § 44 (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Demnach ist auch die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- oder Ruhestätten ganzjährig untersagt, außer wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt oder durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiter gewährleistet ist. Für die Nist- und Ruhestätten freibrütender Arten dürfen baubedingte Eingriffe nur zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Maisacker genutzt und weist mit Ausnahme einiger Obsthochstämme (außerhalb des Geltungsbereichs) keine nennenswerten Biotopstrukturen auf. Aufgrund der Strukturarmut der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bietet das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand einer unterdurchschnittlichen Anzahl wild lebender Tier- und Pflanzenarten entsprechenden Lebensraum und hat für den Artenschutz eine geringe Bedeutung.

Vögel

Im Plangebiet und seinem Umfeld wurden insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen, die in der artenschutzrechtlichen Einschätzung aufgeführt sind. Von Interesse ist das Offenland allenfalls für Nahrungsgäste, wie z.B. Bachstelze, Rabenkrähe, Hausrotschwanz oder Ringeltaube.

Die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Obst-Hochstämme stellen geeignete Brut- und Nahrungshabitate dar.

Fledermäuse

Der Maisacker hat für diese Tierartengruppe keine Bedeutung. Die nördlich gelegenen Obst-Hochstämme bieten interessante Möglichkeiten für höhlenbewohnende Arten. Bei den artenschutzrechtlichen Begehungen konnten jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung gefunden werden.

Amphibien / Reptilien

Ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebietes kann infolge der intensiven Flächennutzung ausgeschlossen werden. Auch potentiell funktionale Beziehungen, einerseits zum Kaltbrunnenweiher (nordwestlich) als auch zu den Feuchtgebieten Oberes und Unteres Ried (Nordöstlich bzw. südöstlich) konnten im Rahmen einer abendlichen Begehung

Anfang April, bei günstigen Witterungsverhältnissen, nicht belegt werden. Als Sommerlebensraum scheidet das Plangebiet aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen aus.

Im Plangebiet kann ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ebenfalls infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Auch die randlichen Böschungen mit Wirtschaftsgrünland entlang der Südwest- und der Nordostgrenze lassen ein Vorkommen wenig wahrscheinlich erscheinen.

Tagfalter

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung.

Vernetzung

Der Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' weist 500-m-Suchräume für mittlere und feuchte Standorte innerhalb des Plangebietes aus.

Der Suchraum für mittlere Standorte verläuft von Westen herkommend mitten durch das Plangebiet, das größtenteils durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt ist. Die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen weisen eine deutlich höhere Strukturvielfalt auf. Ähnliches gilt für den Suchraum feuchter Standorte.

Entlang der Kreisstraße 7765 werden Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume ausgewiesen, entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sind Grünflächen mit Pflanzgeboten für standortgerechte Sträucher (Feldhecken) festgesetzt. Die festgesetzten Grünflächen sowie die umliegenden Flächen können zukünftig Vernetzungsfunktionen hin zu den Kernflächen und -räumen für feuchte und mittlere Standorte, die nordwestlich und südöstlich außerhalb des Plangebietes liegen, wahrnehmen.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Feldhecke

Pflanzgebot für eine Feldhecke/ Feldgehölz am nördlichen Rand des Plangebietes als Abgrenzung zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen,

Grünflächen

Ausweisung von Grünflächen,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume,

Beleuchtung

Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen.

Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung aller Dachflächen im Plangebiet.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

2.4.3 Biologische Vielfalt / Biodiversität

Biodiversität umfasst drei Ebenen: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Das Plangebiet weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine sehr beschränkte Zahl an Lebensräumen und eine deutlich reduzierte Artenvielfalt auf (siehe auch Pkt. 2.4.2). Die weitere Reduzierung durch die vorgesehene Nutzung und der damit verbundenen Überbauung und Versiegelung von Flächen kann durch Baum- und Strauchpflanzungen, die Anlage von Grünflächen und die großflächige extensive Dachbegrünung aufgehalten werden.

2.5 Klima, Luft

Bestand

Klima

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,6°C, die mittlere Jahresniederschlagshöhe bei 922 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Funktionen

Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima, die jedoch durch den südlich gelegenen Siedlungskörper von Uhldingen-Mühlhofen sowie die angrenzende Kreisstraße 7765 reduziert ist.

Klima, Witterung und natürliche Jahreszeiten sind erlebbar.

Planung

Wirkungen

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Potentiell ist auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 lässt eingeschränkt die Anlage ausgleichender Grün-/ Freiflächen zu.

Die extensive Begrünung aller vorhandenen Dachflächen im Plangebiet dient dem Ausgleich von Temperaturextremen sowie der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und trägt damit zur Regulierung des Kleinklimas in der unmittelbaren Umgebung bei. Zudem trägt sie durch ihre zusätzliche wärmedämmende Wirkung den Folgen des Klimawandels Rechnung und reguliert die Temperaturen innerhalb der Gebäude.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Klima / Luft' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Grünflächen

Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen,

Dachbegrünung

extensive Begrünung der Dachflächen,

Pflanzgebote

Umfangreiche Pflanzgebote für Bäume und Sträucher,

*Oberflächen-
Befestigungen*

Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Klima / Luft' ist von mittlerer Wirkungsintensität und kann durch die genannten Maßnahmen reduziert werden.

2.6 Wasser

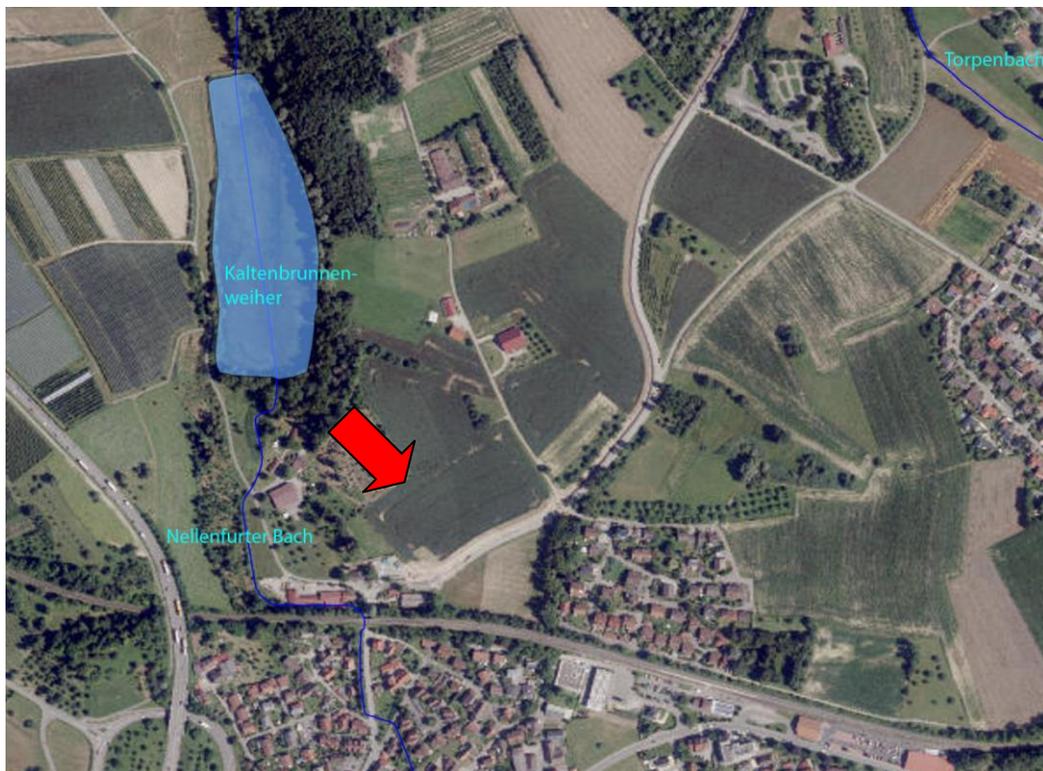
Bestand

Gewässer

Westlich des Plangebietes verläuft der Nellenfurter Bach als Abfluss des nordwestlich gelegenen Kaltenbrunnenweiher. Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Oberflächengewässer.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Wasser- bzw. Quellschutzgebiete.



Gewässernetz (Quelle: LUBW)

Überflutungsflächen

LUBW



Überflutungsflächen (Quelle: LUBW)

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen.

Planung

Wirkungen

Die großflächige Versiegelung / Überbauung des Plangebietes führt zum beschleunigten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung.

Die extensive Dachbegrünung dient der Rückhaltung und Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Wasser' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

*Oberflächen-
Befestigungen*

Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässig (Schotterrassen, Rasenpflaster, Dränpflaster),

Regenwasser

Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes mit Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Retentions- und Ableitungsmulden,

Dachbegrünung

extensive Dachbegrünung aller Dachflächen im Plangebiet.

Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Wasser' kann durch die aufgeführten Maßnahmen reduziert werden.

2.7 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Die Landschaft im Bereich des Plangebietes weist eine mittlere bis hohe Erlebniswirkung auf. Die um das Plangebiet verlaufenden Straßen und Wirtschaftswege sind für die Naherholung von Interesse. Der Kaltbrunnenweiher mit seinen umgebenden Gehölzbeständen bildet ein ortsnahes Naherholungsgebiet. Die Erlebniswirkung der Landschaft in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes wird durch den westlich gelegenen Wertstoffhof, die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Kreisstraße 7765 beeinträchtigt.

Planung

Wirkungen

Die Planung bedeutet für den Menschen die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und die weitere Einschränkung der Erlebniswirkung der Landschaft.

Wegeverbindungen

Vorhandene Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die Straße 'Egelsee' stellt auch zukünftig die Wegeverbindung zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und Naherholungsgebieten dar.

Lärmemissionen

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße 7765 und die westlich angrenzende Bebauung vorbelastet. Mit erhöhten Emissionen oberhalb der Orientierungswerte gem. DIN 18005-1 ist nicht zu rechnen. Wohnbauflächen halten einen ausreichenden Abstand.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' tragen die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen bei:

Wegebeziehungen

Erhalt bestehender Wegeverbindungen,

Grünflächen

Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen,

Pflanzgebote

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.

Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor. Die anstehenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Sachgüter zu bewerten.

Planung

Die Planung verursacht den dauerhaften Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Der durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verursachte Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- und Sachgüter' ist nicht ausgleichbar.

2.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Art und Menge an Emissionen werden im Bebauungsplan 'Hofhalde' nicht geregelt. Es gelten die unter Pkt. 1.2.1 aufgeführten Fachgesetze und die einschlägigen technischen Bestimmungen. Aufgrund der örtlichen Lage sind negative Auswirkungen / Belästigungen für Wohngebiete nicht zu erwarten.

2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Schmutzwasser Das vorhandene und ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz wird in das Plangebiet hinein erweitert.

Regenwasser Für anfallendes Niederschlagswasser ist die Ableitung in die im Süden des Plangebietes gelegenen Retentions- und Ableitungsmulden vorgesehen. Ein detailliertes Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

Müll Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls ist durch die Andienbarkeit mit Müllfahrzeugen gesichert.

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

2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.

2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Das Plangebiet führt im Zusammenhang mit dem angrenzenden Wertstoffhof zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

2.13 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Neubebauung führt potentiell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß, der allerdings durch neue Techniken deutlich

reduziert werden kann (Nutzung regenerativer Energien, Elektromobilität etc.).

Auswirkungen des Klimawandels zeigen sich in erhöhten Anforderungen an die Gebäudehüllen (Temperatur-, Sonnenschutz, Kühlung) sowie bei der Artenauswahl der zu pflanzenden Bäume. Die festgesetzten großflächigen Dachbegrünungen sowie die umfangreichen Pflanzgebote für Bäume leisten einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels.

2.14 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

3.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen, Vermeidung, Verhinderung und Ausgleich möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Maßnahmenkonzept zur Grünordnung

3.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauhöhen

(§§ 18, 20 BauNVO) Festlegung maximal zulässiger Bauhöhen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung.

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Anlage privater Grünflächen entlang der Abgrenzungen des Geltungsbereichs. Die Flächen dienen der Gliederung und Gestaltung des Plangebietes und des Straßenbildes.

Pflanzgebote

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) Ausweisung von Pflanzgeboten für Bäume auf den privaten Grünflächen.

Die Bäume tragen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbildes und des Ortseingangs von Oberuhldingen bei. Gleichzeitig bilden sie neue Lebens-, Brut- und Nahrungsräume für Tiere. Darüber hinaus sind sie Filter für Staub und Schadstoffe, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und reduzieren die Abstrahlungshitze.

Ausweisung von Pflanzgeboten für eine Feldhecke/ Feldgehölz an der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes als Abstandsfläche zu den sich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Außenbeleuchtung

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Beleuchtungseinrichtungen gefährden potentiell die Insektenwelt. Daher müssen Leuchtmittel ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche

	Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)
<i>Bodenschutz</i> (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	Mit den Bauanträgen ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
<i>Pflanzenliste</i>	Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste beizufügen. Dabei soll die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten angestrebt werden.

3.1.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW

<i>Dachgestaltung</i> (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	Zulässig sind extensive Dachbegrünungen sowie Photovoltaikanlagen in Kombination mit begrünten Dachflächen. Die begrünten Dächer dienen der Rückhaltung und Reinigung des Niederschlagswassers sowie der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und der Verringerung der Abstrahlungshitze. Sie bilden Ersatzlebensräume für Insekten und binden die Bebauung in das Landschaftsbild ein.
<i>Fassadengestaltung</i>	Fassadenverkleidungen aus glänzenden und glasierten Materialien sind unzulässig.
<i>Gestaltung der Freiflächen</i> (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	<p>Für befestigte Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zufahrten und Lagerplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).</p> <p>Mit diesen Maßnahmen können zumindest Teile der Bodenfunktionen erhalten werden, ein Großteil des dort anfallenden Niederschlagswassers versickert, die Aufheizung der Flächen wird deutlich reduziert.</p>

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

<i>Rechtsgrundlage</i>	<p>Gemäß § 1a (3) BauGB sind in Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Weiter heißt es in § 15 BNatSchG:</p> <p>(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren</p>
------------------------	---

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Bilanzierung

Durch die vorliegende Planung entsteht ein rechnerischer Eingriff wie folgt:

Schutzgut Landschaftsbild

Kompensationsbedarf = - 17.206 Biotopwertpunkte

Schutzgut Boden

Kompensationsbedarf = - 202.850 Biotopwertpunkte

Schutzgut Flora + Fauna

Kompensationsbedarf = - 37.728 Biotopwertpunkte

Kompensationsbedarf 257.784 Biotopwertpunkte

Ausgleich

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 257.784 Biotopwertpunkten wird über den Ankauf von Biotopwertpunkten bei einem regionalen Anbieter abgegolten. Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist seit mehreren Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Standort für den Gemeinde-Bauhof. Der jetzige Bauhof platzt aus allen Nähten und genügt darüber hinaus nicht den Anforderungen an sichere und zeitgemäße Arbeitsplätze. Eine am nordöstlichen Ortsausgang von Mühlhofen an der Grasbeurer Straße gelegene Fläche hat sich aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als ungeeignet erwiesen. Die Grundstücke im zentralen Gewerbestandort 'Im Ried' sind weitgehend belegt.

Im vorliegenden Plangebiet beabsichtigte der Landkreis Bodenseekreis ursprünglich, eine Flüchtlingsunterkunft zu realisieren. Diese Planung wurde nicht umgesetzt, so dass diese Flächen zur Verfügung stehen. Zwischenzeitlich wurde von der Johanniter-Unfallhilfe der Wunsch nach einem geeigneten Standort für eine Rettungswache an die Gemeinde herangetragen, der möglichst verkehrsgünstig an einem Ortseingang liegen sollte. Gleichzeitig plant die Markgräflisch Badische Verwaltung Salem die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebshofes mit Lager- und Maschinenhallen und einer Unterkunft für Saison-Arbeitskräfte. Das Plangebiet liegt zentral im Bereich großflächiger Anbaugebiete der Markgräflisch Badischen Verwaltung. Mit dem Standort werden lange Arbeits- und Transportwege vermieden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der genannten Einrichtungen geschaffen werden. Das Plangebiet eignet sich, weil es unmittelbar an die bestehende Siedlungslage angebunden ist, gleichzeitig aber so liegt, dass Beeinträchtigungen vorhandener Wohngebiete nicht zu befürchten sind. Die Erschließung kann über eine mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmte Zufahrt von der Kreisstraße 7765 / Tüfinger Straße und über die Straße 'Egelsee' erfolgen.

5.0 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Nr. 2.1 – 2.7, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Potentielle Auswirkungen ergeben sich insbesondere bei Havarien durch Schadstoffaustritte in die Luft oder das Grundwasser. Baubedingt können diese durch eine geordnete Bauabwicklung sowie betriebs- und anlagebedingt durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsstandards (technischer Umweltschutz) vermieden werden. Schadstoffeinträge in das westlich verlaufende Gewässer (Nellenfurter Bach) sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

6.0 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Grundlage für die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen waren neben örtlichen Erhebungen Kartierungen der LUBW und des LGRB Baden-Württemberg sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und zur Minimierung der Eingriffe wurden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen entwickelt. Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

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

Insbesondere sind nach jeweils zwei, fünf und zehn Jahren zu überprüfen:

die Umsetzung der Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren,

die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes und Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,

Umsetzung und Entwicklung der Pflanzgebote und Dachbegrünungen, die im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

6.3 Zusammenfassung

<i>Bebauungsplan</i>	Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Hofhalde' beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes als Standort für einen landwirtschaftlichen Betriebshof sowie zweier Flächen für den Gemeinbedarf auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,48 ha.
<i>Planungen</i>	Die Planung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.
<i>Bestand</i>	Das Plangebiet weist eine ausgeprägte südwestorientierte Hanglage auf und wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Es grenzt im Westen an einen Wertstoffhof an. Der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs beschränkt sich auf die landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Am nördlichen Rand des Plangebietes stehen außerhalb des Geltungsbereichs einzelne Obst-Hochstämme.
<i>Inhalte</i>	Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11(2) BauNVO für den landwirtschaftlichen Betriebshof sowie von zwei Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB für die Rettungswache und den gemeindeeigenen Bauhof. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird eine maximale Bauhöhe von bis zu 11,50 m festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Kreisstraße 7765 (westlicher Bereich) sowie der Straße 'Egelsee', die sich am östlichen Rand des Plangebietes befindet. Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist parallel zur Kreisstraße 7765 eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume ausgewiesen. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes sind private Grünflächen mit der Anpflanzung einer Feldhecke ausgewiesen. Parallel zur Straße 'Egelsee' sind öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün vorgesehen. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser wird in die randlich innerhalb des Plangebietes gelegenen Retentions- und Versickerungsflächen eingeleitet.

Wirkungen

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Landschaftsbild' durch das Vorrücken der Bebauung nach Norden, für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch den Wertstoffhof bereits vorbelastet, die geplanten großvolumigen Baukörper tragen jedoch zu einer deutlichen Überprägung der Kulturlandschaft bei. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, großflächige extensive Dachbegrünungen sowie die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter', der nicht ausgleichbar ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Wasser', 'Klima/ Luft' und 'Flora/ Fauna' können durch die geplante extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen im Plangebiet reduziert werden.

Geschützte Arten

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und der damit verbundenen reduzierten Biotopausstattung geschützte Arten von der Planung nicht betroffen sind und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu befürchten sind. Der Maisacker wird durch den regelmäßigen Spritzmitteleinsatz als potentielles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel in seiner Bedeutung deutlich reduziert. Von Interesse sind lediglich die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Obst-Hochstämme.

Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes verlaufen 500-m-Suchräume für mittlere und feuchte Standorte.

Die Kernflächen und -räume für feuchte und mittlere Standorte liegen nordwestlich und südöstlich des Plangebietes.

Auswirkungen

Den möglichen Eingriffen stehen der dringend notwendige Neubau des Gemeinde-Bauhofs, der Bau einer Rettungswache und die Ansiedelung eines landwirtschaftlichen Betriebshofes zur Stärkung der ortsnahen Infrastruktur und der Förderung der Landwirtschaft gegenüber.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

6.4 Quellen

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg
- LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Daten und Kartenmaterial
- LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg
- Luftbilder google
- 'Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Uhldingen, Tüfingener Straße, - Baugrund- und Gründungsgutachten - (HPC AG, Ravensburg, 09.03.2016)
- 'Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Uhldingen, Tüfingener Straße, - Bodenuntersuchungen - HPC AG, Ravensburg, 11.03.2016
- Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Bebauungsplan 'Hofhalde' in Uhldingen-Mühlhofen (SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, 20.04.2018)
- Fotos Plangebiet Büro Hornstein
- Örtliche Begehungen und Bestandserhebungen