

GVV Meersburg

Uhldingen-Mühlhofen - Hagnau – Daisendorf – Stetten a.B.

**Flächennutzungsplan 2020  
3. Änderung**

- M\_1 Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche „Kelterei“ ca. 0,5 ha**  
**M\_2 Neuaufnahme geplante Gewerbefläche „Abrundung Toren“ ca. 0,22 ha**  
**UM\_1 Neuaufnahme geplante Gemeinbedarfsfläche  
„Rettungswache und Bauhof“ ca. 0,9 ha**  
**UM\_2 Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche „Betriebshof“ ca. 1,5 ha**



**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB

Stand 16.07.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtsgrundlage</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Prüfgegenstand und Alternativenprüfung</b> .....	<b>4</b>
2.1. Stadt Meersburg.....	4
2.2. Gemeinde Uhdingen – Mühlhofen.....	6
<b>3. Verfahrensablauf</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung</b> .....	<b>10</b>
5.1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung .....	10
5.2. Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung .....	11
5.3. Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Meersburg gemäß § 6 BauGB.....	12

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Nach § 6 (5) Satz 3 BauGB ist nach Verfahrensabschluss eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Inhalten zu erstellen:

- Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange
- Darstellung der Ergebnisse aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- Darlegung, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

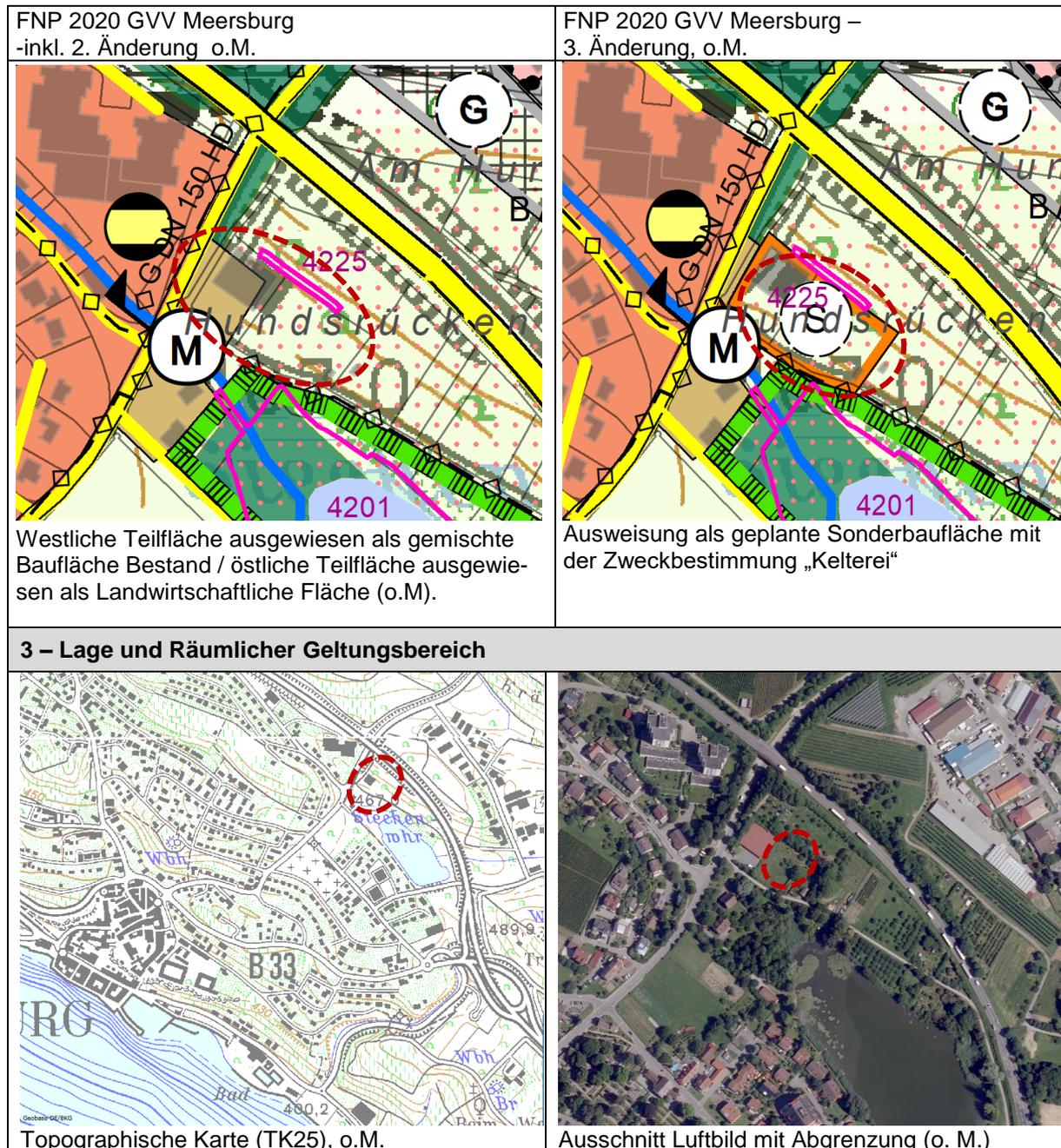
Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht obiger Belange dar.

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil zum Beschluss der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Meersburg.

## 2. PRÜFGEGENSTAND UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

### 2.1. Stadt Meersburg

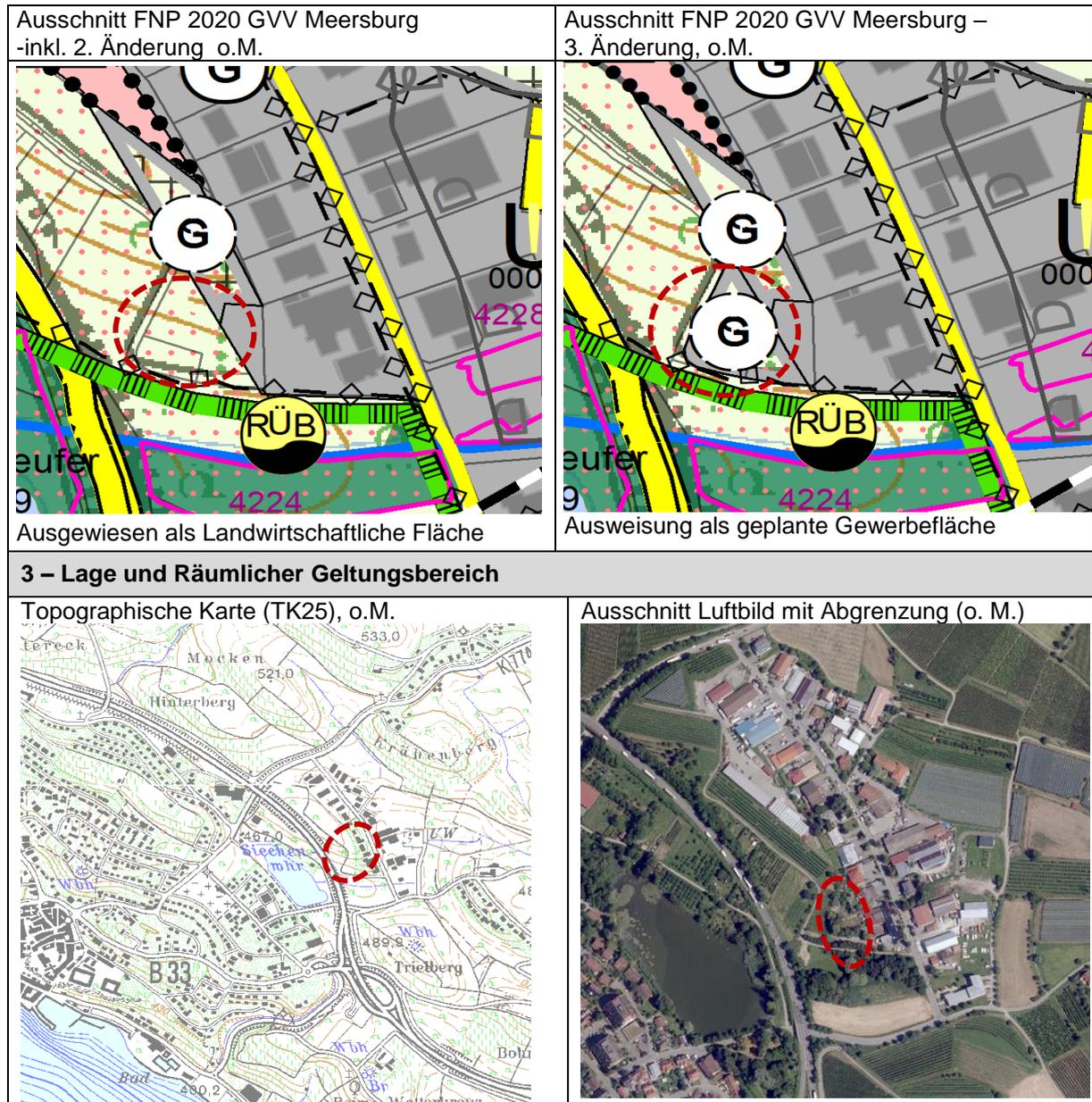
#### M\_1 Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche „Kelterei“ ca. 0,5 ha



Das Areal ist nur etwa 500 m vom Wein- und Kulturzentrum in der Kronenstraße entfernt, in dem Verwaltung und Vertrieb des Winzervereins angesiedelt sind. Die Lagerhalle ist direkt an die Mesmerstraße angebunden, sie verfügt über eine ausreichend dimensionierte, befestigte Hoffläche, so dass neben dem eigentlichen Erweiterungsbau keine weiteren Zufahrts-, Stellplatz- und Abstellflächen angelegt werden müssen. Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Das Grundstück mit dem bereits

bestehenden Lagergebäude bietet sich für eine Erweiterung an, da es sich bereits im Besitz der Winzereigenossenschaft befindet.

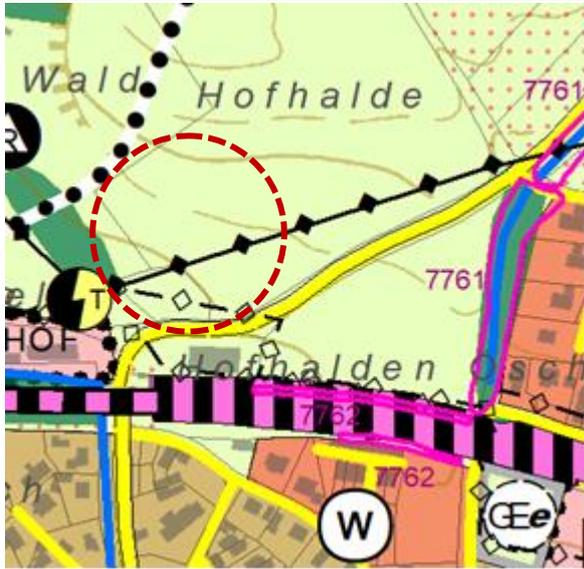
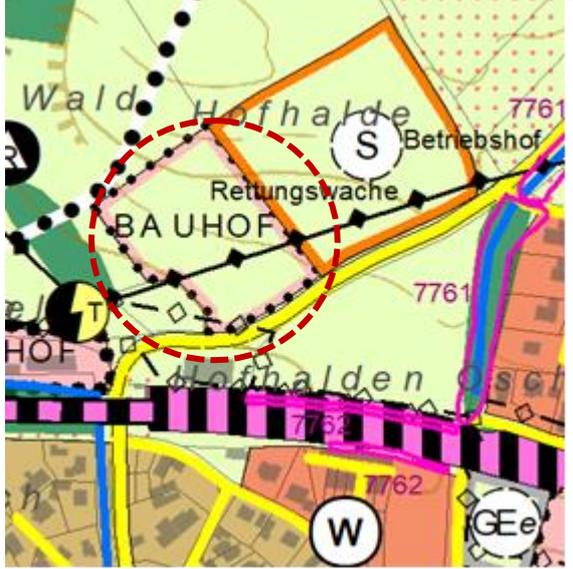
**M\_2 Neuaufnahme geplante Gewerbefläche „Abrundung Toren“ ca. 0,22 ha**



Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Rund um das bestehende Gewerbegebiet befinden sich viele Anbauflächen für Intensivobst, welche für eine Umnutzung in Gewerbefläche nicht zur Verfügung stehen. Durch den großen Flächenbedarf und die Lärmimmissionen des Zimmereibetriebs sind innerörtliche Flächen als kritisch zu sehen, daher ist die Verlagerung des Betriebes in das Gewerbegebiet zu bevorzugen. Ein weiterer Grund für die Planfläche ist die Vorbelastung durch die vielbefahrene B 31 und die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes, sowie die eingeschränkten Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft, welche den Standort für solch ein Vorhaben prädestinieren.

## 2.2. Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen

### UM\_1 Neuaufnahme geplante Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache und Bauhof“ ca. 0,9 ha

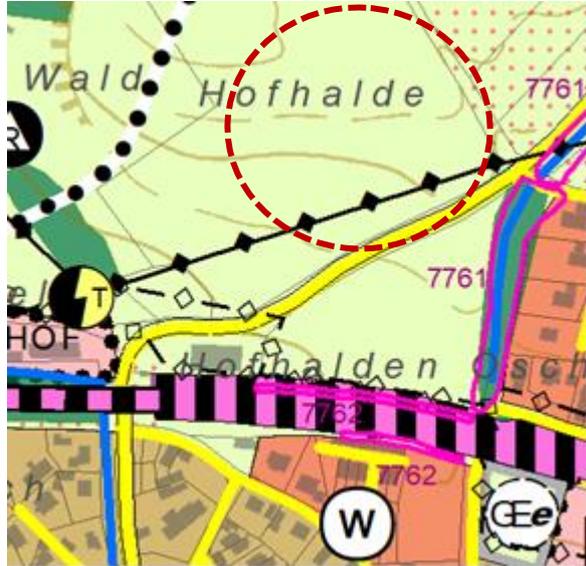
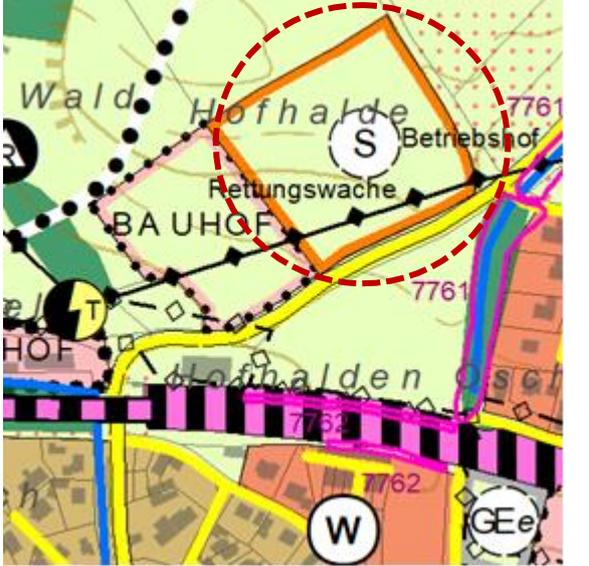
FNP 2020 GVV Meersburg -inkl. 2. Änderung o.M.	FNP 2020 GVV Meersburg – 3. Änderung , o.M.
	
Ausgewiesen als Landwirtschaftliche Fläche	Neuaufnahme als Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache

### 3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M. 	Ausschnitt Luftbild (o. M.) 
--	---

Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Der im Südwesten bereits bestehende Werkstoffhof bietet sich zum Anschluss des Bauhofes sehr gut an. Die bestehende Zufahrt kann zusätzlich für die Erschließung des neuen Bauhofes herangezogen werden. Dadurch kann die Versiegelung durch die Einsparung einer weiteren Erschließungsstraße verringert werden. Ein weiterer Grund für die Planfläche ist die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes, die Nähe zur vielbefahrenen K 7765 senkt den Erholungswert des Gebietes.

**UM\_2 Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche „Betriebshof“ ca. 1,5 ha**

FNP 2020 GVV Meersburg -inkl. 2. Änderung o.M.	FNP 2020 GVV Meersburg – 3. Änderung, o.M.
	
Ausgewiesen als Landwirtschaftliche Fläche	Neuaufnahme einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“

**3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich**

Topographische Karte (TK25), o.M. 	Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung (o. M.) 
--	--

Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Der im Südwesten geplante Bauhof und der bereits bestehende Werkstoffhof bieten sich zum Anschluss des Lagerhauses und der Wohngebäude für Saisonarbeiter sehr gut an. Darüber hinaus ist das Plangebiet strategisch gut gelegen, da das Verkehrsaufkommen durch Bewirtschaftungsmaschinen, Anlieferung und Abtransport nicht durch den Ortskern erfolgen muss. Eine schnelle Anbindung an die B 31 ist ebenfalls gegeben. Ein weiterer Grund für die Planfläche ist die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes, die Nähe zur vielbefahrenen K 7765 senkt den Erholungswert des Gebietes.

### 3. VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	21.03.2018
Beschluss des GVV Meersburg zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	21.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen – Mühlhofen	30.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB im Mitteilungsblatt Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten)	05.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	09.04.2018 16.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	11.04.2018 16.05.2018
Beschluss des GVV Meersburg zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	26.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten)	25.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen-Mühlhofen	26.10.2018
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	05.11.2018 06.12.2018
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	13.08.2018 14.09.2018
Feststellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	17.01.2019
Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis	10.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung Stadt Meersburg	01.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Uhldingen–Mühlhofen	02.08.2019

---

#### 4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

Den folgenden Tabellen stellen die neu aufgenommenen Flächen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

<b>Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)</b>	
Fläche	
	Mensch, Wohnumfeld, Erholung
	Boden / Fläche
	Wasser
	Klima / Luft
	Tiere + Pflanzen / Biodiversität
	Landschafts- und Ortsbild
	Kultur- und Sachgüter
	Gesamtbewertung
<b>Stadt Meersburg</b>	
M1 – Sonderbaufläche „Kelterei“	gering hoch gering gering mittel mittel -- mittel
M2 - Gewerbefläche „Abrundung Toren“	gering hoch mittel - hoch gering mittel gering - mittel -- mittel - hoch
<b>Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen</b>	
UM1 – Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache	Gering hoch mittel – hoch gering Mittel gering – mittel -- mittel – hoch
UM2 – Sonderbaufläche „Betriebshof“	gering hoch mittel – hoch gering mittel Gering - mittel -- mittel - hoch

## 5. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

### 5.1. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und ihre Berücksichtigung

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

##### **Regierungspräsidium Tübingen**

Belange der Raumordnung:

- Verweis auf den sparsamen Umgang mit Boden und dem Leitziel Innentwicklung vor Außenentwicklung. In diesem sollte geprüft werden ob die Fläche M 2 „Ab-rundung Toren“ an dieser Stellen ausgewiesen werden muss, oder ob nicht an-dere vorhanden Baulücken für das geplante Vorhaben in Frage kommen.  
→ Verwies auf Alternativenprüfung und Darstellung der noch vorhandenen Bau-lücken und deren Nichtberücksichtigung
- Der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen sollte dargestellt werden  
→ Verweis auf Bedarf durch ortsansässigen Handwerksbetrieb
- Fehlende Erläuterung bezüglich der Flächen UM\_1 und UM\_2 ob die geplanten Vorhaben nicht auf dem Flurstück Nr. 460 umgesetzt werden könnten  
→ Fläche ist nicht im Besitz der Gemeinde und kann nicht erworben werden

Belange des Naturschutzes:

- Verweis auf weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen des Ver-fahrens auf der Fläche M\_1  
→ Verweis auf parallel verlaufendes Bebauungsplanverfahren und weitere arten-schutzrechtliche Untersuchungen in diesem Verfahren

##### **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben**

- Verweis auf ausführliche Erläuterung warum die Fläche M\_2 als einzig mögliche Fläche für das geplante Vorhaben beschrieben wird.  
→ Darstellung der Ausgangssituation im Gewerbegebiet Toren und Besitzver-hältnisse

##### **Landratsamt Bodenseekreis**

- Vorgabe bezüglich der Alternativenprüfung nicht nur das nähere Umfeld zu be-trachten, sondern auf der gesamten Fläche des Gemeindeverwaltungsverbandes Alternativen zu prüfen  
→ Verweis auf Vorbelastung der Fläche durch die B 31 und direkten Anschluss der Fläche an das Gewerbegebiet Toren
- Verweis auf fehlende Alternativenprüfung für die Flächen UM\_1 und UM\_2  
→ Angaben zur Alternativenprüfung wurden im Umweltbericht auf den entspre-chenden Seiten ergänzt

Belange des Planungsrechts:

- Verweis auf Überprüfung der Ausweisung der Flächen M\_1 und UM\_2 als Son-derbauflächen und mögliche Ausweisung als Gewerbefläche

- Ausführliche Darstellung der geplanten Nutzung mit die dem Charakter eines Sondergebietes entsprechen
- Bearbeitung der Begründung zu Fläche M\_2 auf dem hier beschriebenen Grundstück
  - Ergänzende Ausführung zu den Eigentumsverhältnissen im Gewerbegebiet Toren und Erläuterung dass, Fläche zum Teil schon im rechtswirksamen FNP enthalten ist und nur ein kleiner Teil neu ausgewiesen wird.

Belange des Immissionsschutzes:

- Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte auf die umgebende Bebauung bezüglich Fläche M\_1
  - Verweis auf parallel verlaufendes Bebauungsplanverfahren und der in diesem Verfahren stattfindenden Auseinandersetzung mit den Konflikten

Belange der Landwirtschaft:

- Hinweis auf mögliche Belastung der Fläche M\_2 bezüglich angrenzender Intensivobstanlage und damit bedingtem Einsatz von Pflanzenschutzmittel
  - Verweis auf parallel verlaufendes Bebauungsplanverfahren und der in diesem Verfahren stattfindenden Auseinandersetzung mit den Konflikten

Belange der Straßenbautechnik und des Verkehrsrechts

- Hinweis auf Ausbau und Umsetzung der Äußeren Erschließung bezüglich der Flächen M\_2, UM\_1 und UM\_2
  - Verweis auf parallel verlaufendes Bebauungsplanverfahren und der in diesem Verfahren stattfindenden Erschließungsplanung

## **5.2. Ergebnisse der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und ihre Berücksichtigung**

### **Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

- Stellungnahme bezüglich der Auswirkungen der Verlagerung der Kelterei auf Fläche M\_1 auf das Verkehrsaufkommen in der Mesmerstraße und der Verkehrssicherheit für die Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung
- Stellungnahme bezüglich steigender Immissionen und Belastungen der umgebenden Wohnbebauung durch das Vorhaben der Kelterei auf der Fläche M\_1
- Stellungnahme bezüglich Erhöhung von Luftschadstoffen und Belastungen der umgebenden Wohnbebauung durch das Vorhaben der Kelterei auf der Fläche M\_1 und Verweis auf die Veröffentlichung der Werte durch die Gemeinde
  - Zu allen eingegangenen Stellungnahmen wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen, in dem die hier angebrachten Inhalte behandelt werden.
- Hinweis auf fehlerhafte Bekanntmachung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung
  - Angaben zum korrekten Ablauf des FNP – Verfahrens unter Hinweis auf die Datumsangaben der Bekanntmachung
- Verweis auf das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG und dem Verstoß der Planung gegen das Trennungsgebot
  - Verweis und Aufnahme im Umweltbericht bezüglich des Konfliktpotenzial zur angrenzenden Wohnbebauung

### **Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

#### **Regierungspräsidium Tübingen**

- Verweis auf die Vorgaben zur Einhaltung der Anbauverbotszone entlang Bundes- und Landesstraßen
- Verweis auf die Anlegung von Zufahrten außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes – und Landesstraßen und Außenstrecken überörtlicher Straßen
- Verweis auf die im Flächennutzungsplan dargestellt Freihaltetrasse der geplanten Neutrassierung der L 201 und deren Berücksichtigung auf dem Gebiet der Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen

#### **Landratsamt Bodenseekreis**

Belange des Natur – und Landschaftsschutzes:

- Verweis auf den Einbezug des Plangebietes des gesamten Gemeindeverwaltungsverband bei der Alternativenprüfung zu Fläche UM\_1
- Detaillierte Erläuterung des Flächenbedarfs zu Fläche UM\_1 und UM\_2
- Überprüfung der Problematik hinsichtlich Luftbelastung und Lärmimmissionen auf das Wohngebiet „Unteres Ried“ durch das Vorhaben auf der Fläche UM\_2

Belange des Planungsrechts:

- Verweis auf eine vertiefte Auseinandersetzung bezüglich der Ausweisung der Fläche UM\_2 als geplante Sonderbaufläche und einer möglichen Ausweisung als geplante Gewerbefläche unter Angabe der genauen Planung

#### **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlingen**

- Übernahme der Planungen in die wasserrechtliche Genehmigung bzw. in den Schmutzfrachtnachweis des Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See

### **5.3. Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Meersburg gemäß § 6 BauGB**

Die vom Gemeinsamen Ausschuss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes am 17.01.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossene 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wurde am 10.07.2019 vom Landratsamt Friedrichshafen (Aktenzeichen: 20-621.315 / Mä ) gemäß § 6 BauGB genehmigt.