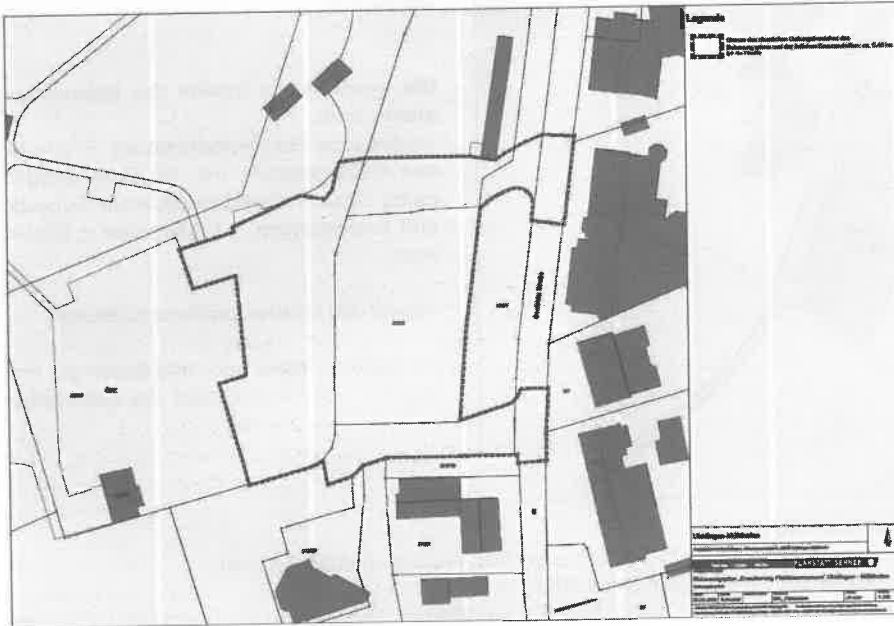


## Öffentliche Bekanntmachung Förmliche Beteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pfahlbaumuseum“ der Gemeinde Uhdlingen - Mühlhofen nach § 3 Abs. 2 BauGB

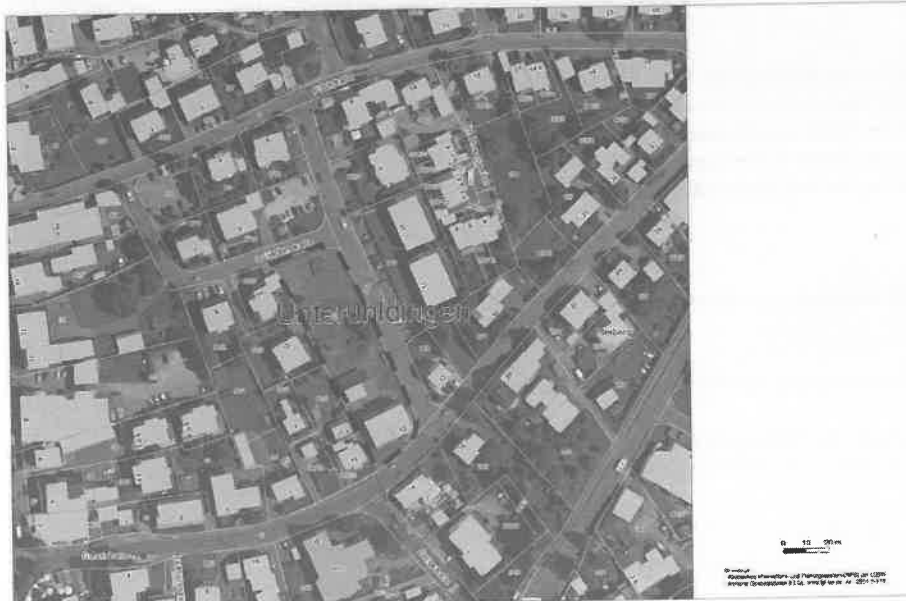
Der Gemeinderat der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen hat am 02.07.2019 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Pfahlbaumuseum“ beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt. In öffentlicher Sitzung am 16.03.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen den Entwurf zum Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 26.02.2020 gebilligt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Bereits am 20.03.2020 wurde im Gemeindeblatt eine Bekanntmachung mit Informationen zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Umweltberichts, sowie der umweltrelevanten Information und den Fristen zur Einsicht der Unterlagen im Gemeindeblatt veröffentlicht. Aufgrund des sich ausbreitenden Corona Virus, und damit verbunden geänderter Öffnungszeiten und Vorschriften zum Einlass von Bürgern im Rathaus, sowie zusätzlicher umweltrelevanter Informationen, wird die förmliche Beteiligung gemäß § 3. Abs. 2 BauGB erneut bekannt gemacht und auf die dadurch neuen Auslegungsfristen der Unterlagen hingewiesen.**

Das Plangebiet befindet sich im Bodenseekreis, auf der Gemarkung Unteruhldingen, am Bodenseeufer nordwestlich des Dorfkerns von Unteruhldingen. Aktuell befinden sich auf der Fläche bereits Bestandsgebäude des Pfahlbaumuseums, sowie ein Mitarbeiterparkplatz. Nördlich an die Fläche schließt das Naturschutzgebiet Seefelder Aach an. Südlich der Fläche, liegt die Hafenanlage mit Promenade, sowie der Naturstrand, Minigolfanlage und das alte Bahnhofsgebäude. Die Seefelder Straße verläuft von Süd nach Nord entlang der Uferpromenade und trennt die Fläche von der im Osten angrenzenden Bebauung, die zum größten Teil aus Beherbergungsbetrieben und Gastronomie besteht. Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von 4.048 m<sup>2</sup> umfasst die neu zu gestaltenden Bereiche mit den Flurstücken Nr. 572/3 vollumfänglich, Nr. 572/6, Nr. 139/1, Nr. 139 und Nr. 22 teilweise und wird in folgendem Lageplan maßstabslos ersichtlich. Auf dem Flurstück 62 werden des weiteren externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.



Übersicht Externe Ausgleichsfläche Flurstück 62



### Anlass Ziel und Zweck der Planung

Die Pfahlbauten Uhdlingen-Mühlhofen sind eines der Top Ausflugsziele am Bodensee. Um den Besuchern ein modernes und innovatives Erlebnis bieten zu können, beabsichtigen die Pfahlbauten auf dem Gelände die Erweiterung des Museumskomplexes und eine attraktive Gestaltung des Freiraumes. Es wurde bereits ein Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem der Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff zum Siegerentwurf erklärt wurde. Dieser Siegerentwurf soll nun umgesetzt werden und es bedarf der Schaffung der baurechtlichen Grundlagen in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in Form einer Planauflage, des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht mit Eingriff-/Ausgleichsbilanz, Externen Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Genehmigungsgesuch nach § 78 Abs. 5 WHG, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Abwägungstabelle zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2020 bis 25.05.2020 (jeweils einschließlich) während der durch die Corona - Pandemie angepassten Öffnungszeiten des Rathauses Uhdlingen-Mühlhofen, Aachstraße 4, 1. OG, Bauamt, vor dem Zimmer 24, durchgeführt. Es besteht Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung.

**Das Rathaus ist aufgrund der Corona-Pandemie nicht frei zugänglich. Trotz Einschränkungen sind die Unterlagen während der geringfügig reduzierten Bürozeiten (Montag - Freitag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich am Donnerstagnachmittag von 13.00 Uhr - 16.00 Uhr) einsehbar. Um vorherige telefonische Anmeldung wird gebeten, da derzeit nur Einzeleinlass möglich ist. Falls Sie auf eine Einsichtnahme außerhalb der derzeitigen Bürozeiten angewiesen sind, vereinbaren Sie bitte telefo-**

nisch einen Termin unter 07556/71741.

**Wir bitten alle Einwohnerinnen und Einwohner von der digitalen Einsichtnahme auf unserer Homepage Gebrauch zu machen.**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Es wird im Zuge der Begründung zum Entwurf ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

### Folgende wesentliche umweltbezogene Informationen sind vorhanden und einsehbar:

Art der vorhandenen Information und Urheber

Thematischer Bezug

Umweltbericht in der Fassung vom 26.02.2020

Planstatt für Landschaftsarchitektur  
und Umweltplanung

Johann Senner, Überlingen

- Beschreibung des Vorhabens mit Wirkfaktoren
- Ziele des Umweltschutzes
- Bestandsanalyse nach Schutzgütern:

Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere  
(insbesondere Vögel und Fledermäuse), Landschaftsbild,  
Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung von Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Auswirkungen
- Darstellung von externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 62 (Plan und Text)
- Abarbeitung der Eingriffsregelung bezogen auf die Schutzgüter
- Darstellung der Auswirkungen bei Durchführung, sowie Nicht – Durchführung des Vorhabens
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gutachten zur Abfallrechtlichen Bewertung von Erdaushub

gsk Krauss / geo – wahl UG

ARGE Geotechnisches Büro

Dipl.-Geologen Dietrich Krauss / Oliver Wahl

- Angaben zum Standort und der Historie
- Probenahme
- Analyse Ergebnisse und Bewertungsvorschlag

Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht

gsk Krauss / geo – wahl UG

ARGE Geotechnisches Büro

Dipl.-Geologen Dietrich Krauss / Oliver Wahl

- Veranlassung
- Baugrunderkundung
- Bodenklassen/Bodenrichtwerte
- Auswertung
- Erdbautechnische Hinweise

Antrag auf eine Wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG

Planstatt für Landschaftsarchitektur  
und Umweltplanung

Johann Senner, Überlingen

- Darstellung der Planung und des Eingriffs durch Baumaßnahmen in den HQ 100 Bereich
- Darstellung der zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen mit Volumenberechnung
- Abhandlung des Vorhabens nach § 78 WHG Abs. 5

Regierungspräsidium Tübingen

**Raumordnung:**

- Hinweis auf Plansatz 6.2.4 des Landesentwicklungsplan2002

àWeiterentwicklung des Bodensee- Uferbereiches als Freizeit-, Erholungs- und Tourismus unter Wahrung der Kultur – und Naturlandschaft

- Freihaltung der engeren Uferzone von Bebauung

**Hochwasserschutz:**

- Hinweis auf Lage des Geltungsbereichs im HQ100/Überschwemmungsgebiet

- Hinweis auf § 78 des Wasserhaushaltsgesetz
- Hinweis auf Betroffenheit des Gebietes im HQextrem fall und Hochwasserangepasste Bauweise

#### Gewässer I Ordnung, Neckar – Bodensee

- Bitte um Herausnahme der Wasserfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan

Regierungspräsidium Freiburg

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Hinweis auf die Bodenbeschaffenheit und Aufnahme geotechnischer Hinweise
- Umsetzung von Baugrunduntersuchungen bei der Umsetzung der Planung
- Hinweis zum Boden, Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz, sowie allgemeine Hinweise

Regierungspräsidium Stuttgart

Landesamt für Denkmalpflege **Bau und Kulturdenkmalpflege**

- Bestätigung und Hinweis auf Status der Pfahlbauten als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG und Überschneidung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem kartierten Bereich des Kulturdenkmals.

#### Archäologische Denkmalpflege

- Hinweis auf noch nicht entdeckte Funde und die Umsetzung einer frühzeitigen Prospektion im Vorfeld der baulichen Maßnahmen
- Hinweis auf Vorgehen bei Funden während der Maßnahmen

Landratsamt Bodenseekreis **Belange des Planungsrecht**

- Hinweis zu den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke
- Konkretisierung der Bezugspunkte für die Firsthöhen der geplanten Gebäude

#### Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

- Anmerkungen zur Betroffenheit der angrenzenden Schutzgebiete und die möglichen Auswirkungen durch das Vorhaben
- Anmerkung zur Lage der Flachwasserzone innerhalb des Geltungsbereiches
- Aufnahme von zu erhaltenden Bäume und des hochwertigen Gehölzbestand, sowie mögliche Anpassung der Pflanzlisten
- Verweis auf Angaben zum Thema Vogelschlag
- Hinweis auf Anpassung und Überarbeitung des Themenbereichs Beleuchtung und Beleuchtungszeiten
- Aufnahme insektenfreundlicher Beleuchtung in die Festsetzungen
- Verweis auf Begrenzung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Konkretisierung der öffentlichen Grünflächen
- Konkretisierung und Überarbeitung der Pflanzlisten
- Hinweis auf Aufnahme einer Ökologischen Baubegleitung
- Hinweis auf § 44 BNatSchG bezüglich besonders geschützter Arten
- Verweis auf aktuelle Rechtsgrundlage § 23 BNatSchG
- Anpassung der Charakterisierung und Beschreibung der Gehölze und Bäume

#### Belange des Wasser und Bodenschutzes

- Lage des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet und Verweis auf § 78 Abs. 3 WHG
- Aufnahme und Auseinandersetzung mit Hochwasserangepasster Bauweise
- Hinweis auf § 28 WG und § 36 WHG und der Genehmigungspflicht von Bauten an oberirdischen Gewässern in diesem Fall der geplanten Panoramaterrasse

- Verweis auf Einhaltung des Gewässerrandstreifens gemäß § 29 und § 38 WHG
- Verweis auf Ortstermin mit Behörden zur Festlegung und exakten Vermessung der HQ 100 Linie
- Korrektur der Bestandsbeschreibung im Umweltbericht bezüglich der Wasserflächen
- Hinweis zum Umgang mit Grundwasser und Grundwasserschutz
- Aufnahme eines Hinweises bezüglich Altlasten
- Ergänzung der Begründung bezüglich Altlasten
- Ersetzen der Angaben im Umweltbericht zum Umgang mit Niederschlagswasser

#### **Belange der Forstwirtschaft**

- Hinweis auf § 2 LWaldG

#### **Belange des Brandschutzes**

- Forderung nach baulichen Rettungswegen und Nachweis eines Brandschutzkonzept im Rahmen der Bauantragstellung
- Hinweis auf Brandschutzvorschriften

#### **Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See**

- Verweis zur Zustimmung unter Vorbehalten und Prüfung des Kanalzustandes

#### **BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Ortsverband Uhldingen-Mühlhofen **Schutzgut Fläche****

- Schonungsvoller Umgang mit dem Schutzgut Fläche

#### **Schutzgut Wasser/Gewässer**

- Behandlung der im Geltungsbereich liegenden Wasserfläche im Umweltbericht
- Herausnahme des Flachwasserbereiches aus dem Geltungsbereich und Einhaltung des Gewässerschutzstreifens

#### **Lärm**

- Nichteinsatz von zusätzlichen Einrichtungen als Emissionsquellen

#### **Licht**

- Vermeidung von Störungen durch Lichtquellen und Bestrahlungen

#### **Störungen**

- Vermeidung von Störungen und Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Schutzgebiete
- Vermeidung von Spiegelnden Flächen

#### **Veränderung der Umgebung**

- Veränderung des Lebensraum durch Bebauung und ungenügende Kartierung von Fledermäusen
- Umgang mit Insektenwelt
- Umgang mit Laubfrosch
- Umgang mit Reptilien
- Umgang mit Vögeln besonders Brutvögel

#### **Schutzgut Mensch**

- Verschlechterung der Lebensqualität durch geplante Bebauung

#### **NABU Bezirksverband Donau – Bodensee e.V.**

- Nisthilfen und Kotbretter besonders Mehlschwalbe
- Fledermauskästen an Bebauung
- Lichtstreuung
- Vermeidung von Vogelschlag
- Erhalt der Kopfweide
- Einfluss durch Besucherverkehr auf angrenzende Schutzgebiete

#### **Private Stellungnahme I**

- Umsetzung eines Vorhabens in Seenähe und zu Schutzgebieten
- Verkehrslärm
- Einfügen des Vorhabens in die Umgebende Bebauung

- Verlagerung des Vorhabens an den Ortsrand
- Entschärfung der Lärmquellen und Regelung des Verkehrs
- Angebrachter Vorschlag zur Problemlösung

#### **Private Stellungnahme II**

- Verweis auf Seeblick
- Anregungen zu Dachform und Gebäudehöhe

#### **Private Stellungnahme III mit Anlagen 1 – 5**

- Beschreibung der Zufahrtssituation und Beeinträchtigung durch bereits bestehende Situation
- Zusätzliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelastung durch geplante neue Zufahrt und Anlieferung
- Verweis auf Lärmschutzgutachten aus dem Jahr 2013
- Verweis auf nicht ausreichende Dimensionierung der Zufahrt und entstehenden Wende und Rangierverkehr
- Erhöhtes Unfallrisiko für Radfahrer auf dem Bodenseeradweg durch geplante Einfahrt
- Nicht umsetzbare Alternative Routen für Anlieferungsverkehr und beschränkte Anlieferzeiten
- Zweckmäßigkeit und Effizienz der Anlieferung
- Brandschutz
- Dimensionierung der geplanten Gebäude
- Reduzierung des Bauabschnitt II in der Höhe und Länge
- Seeblick und Sichtbeziehungen
- Folgen für UNESCO Welterbe
- Verweis auf Umweltbericht und Ausblendung der Auswirkungen des Vorhabens im Umweltbericht
- Anlagen 1 – 5 zur Veranschaulichung der Stellungnahmen

Im Textteil des Bebauungsplanes und dem Umweltbericht, wird auf folgenden DIN – Vorschriften verwiesen:

- DIN 18.920 Baumschutz
- DIN 18.195 Hochwasserschutz
- DIN 18.915 Bodenarbeiten
- DIN 18.320 Landschaftsarbeiten
- DIN 19.713 Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 1997-2 und DIN 4020 Baugrundgutachten

**Die hier Aufgeführten DIN – Vorschriften, sind zusätzlich und auf Nachfrage im Rathaus erhältlich und können eingesehen werden.**

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften und Umweltbericht schriftlich oder während der angepassten und wie oben dargestellten Öffnungszeiten des Rathauses zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs.6 BauGB).

Da das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse [www.uhldingen-muehlhofen.de/de/Gemeindeleben/Bauen-und-Wohnen/Bebauungsplaene-\(in-der-Aufstellung\)](http://www.uhldingen-muehlhofen.de/de/Gemeindeleben/Bauen-und-Wohnen/Bebauungsplaene-(in-der-Aufstellung)) und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg eingestellt.

Uhldingen-Mühlhofen, den 31.03.2020  
Edgar Lamm, Bürgermeister