



**Betreff:** Geänderte Planungsüberlegungen für Rettungswache und Bauhof in Oberuhldingen - Hofhalden Öschle, Grundstück Flst.-Nr. 460

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lamm,

per Mail vom 26.03.2020 mit Ergänzungen vom 30.03.2020, 03.04.2020 und 23.04.2020 hatten Sie uns informiert, dass die Gemeinde das 1,2 ha große Grundstück Flst.-Nr. 460 auf der gegenüberliegenden Seite der Tüfinger Straße erwerben konnte, um dort die Rettungswache und den Bauhof unterzubringen (Hofhalden Öschle). Sie baten um Überprüfung der dort gegebenen Maßgaben für eine Bauleitplanung.

Folgende Rückmeldungen von den Kolleginnen und Kollegen der Fachämter geben wir gerne an Sie weiter:

Belange des Planungsrechtes:

Das zur Bebauung des Bauhofes geplante Grundstück Flst.-Nr. 460 in Oberuhldingen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zu einem Bebauungsplanverfahren ist demnach auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden kann.

Der Geltungsbereich liegt zudem laut Regionalplan-Fortschreibungsentwurf im Randbereich eines Regionalen Grünzuges. Das im Entwurf befindliche Ziel der Raumordnung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Das Gebiet wird im Süden und Osten eingerahmt von gesetzlich geschützten Biotopen. Bei dem Biotop an der Bahnlinie handelt es sich um eine Baumhecke, die als Feldhecke und Feldgehölz nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützt ist. Bei einer Bebauung der Fläche ist auch ohne Beeinträchtigung des Biotops, eine Ausnahme/Befreiung der Naturschutzbehörde erforderlich, da das Tatbestandsmerkmal der freien Landschaft und damit dessen Schutzstatus entfällt. Das Biotop ist geprägt von teils hochwüchsigen Bäumen.

Das Biotop im Osten des Plangebiets ist überwiegend als „Auwälder“, einem nach der FFH-Richtlinie prioritären Lebensraumtyp, geschützt. Der Auwald ist von einem lückigen Bestand aus hochwüchsigen Bäumen geprägt. Das Biotop ist des Weiteren eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds (feuchte Standorte). Etwa die Hälfte des Plangebiets liegt darüber hinaus im 500m-Suchraum des Biotopverbunds.

Die Bebauung darf grundsätzlich nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen. Dies gilt auch für mittelbare Beeinträchtigungen durch die Bebauung z. B. durch Lichtimmissionen oder eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Wir weisen darauf hin, dass der Kronenbereich der Bäume Teil der geschützten Fläche ist. Bei der Beurteilung des durch den Fachplaner zu ermittelnden erforderlichen Abstand zum Biotop ist vor allem auch die Höhe des Baumbestandes zu berücksichtigen.

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Östlich angrenzend verläuft ein oberirdisches Gewässer namens „Oberes Ried Graben“. Beidseits des Gewässers ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante gem. § 29 Abs. 3 Wassergesetz einzuhalten und auszuweisen. In diesem Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen wie z. B. Zäune, Hütten, Treppen oder Lageranlagen errichtet werden. Außerdem dürfen keine standortfremden Gehölze gepflanzt oder bestehende Grünflächen umgebrochen werden. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechende, ggf. dränierte Sickersmulden mit Ableitung in den Bach vorzusehen. Stark verschmutzte Bereiche sind ggf. über Schmutzfangzellen zu entsorgen. Die Regenwasserbewirtschaftung ist im eigentlichen Bebauungsplan zu konkretisieren. Für eine entsprechende Vorabstimmung steht das Amt für Wasser- und Bodenschutz zur Verfügung.

Auch auf diesem Gelände ist aufgrund der Topographie der Erdmassenausgleich zu prüfen. Generell sollen Planungen so erfolgend, dass die Mengen an überschüssigem Erdaushub minimiert und alle Vorhaben weitestgehend im Massenausgleich verwirklicht werden können.

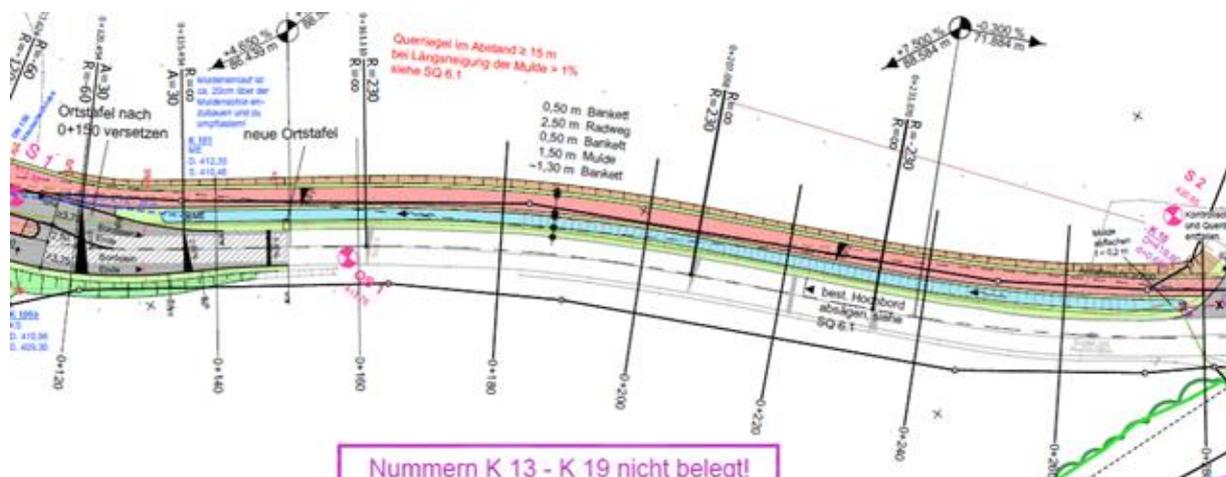
#### Belange des Verkehrsrechtes:

Einer Zufahrt bei Höhe 0+150 km (Vorgabe siehe unten) sowie dem Versatz der Ortstafel vor diese Einfahrt wird zugestimmt. Ein Versatz der Ortstafel auf Höhe der Zufahrt zum Wohngebiet Ried ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Wegen des nunmehr geltenden neuen Bußgeldkatalogs darf dieser Bereich nicht als Innerortslage ausgewiesen werden, da er wegen der Gefahr des Führerscheinverlustes keinesfalls rechtssicher wäre. Zudem wird die Akzeptanz der Verkehrszeitnehmer die Kreisstraße in diesem Bereich innerorts zu befahren nicht gesehen.

Wegen der Kurven- und Kuppensituation könnte eine Geschwindigkeitsbeschränkung ab dem Wohngebiet Ried angeordnet werden. Die Anordnung von 70 km/h ist zum einem wegen des Straßenverlaufs und zum anderen wegen der Sichtbarkeit der Ortstafel angezeigt. Die vorgesehenen Nutzungen für das Gemeinwesen sind im öffentlichen Interesse, so dass hier eine Lösung – anders als bei privaten Individualinteressen – auf jeden Fall zu ermöglichen ist.

#### Belange des Straßenbaus:

zur Erschließung des Flurstückes 460 für die Bebauung mit einer Rettungswache und einem gemeindlichem Bauhof wird der Herstellung einer neuer Zufahrt grundsätzlich zugestimmt. Die straßenrechtlichen Vorgaben (Ausnahme vom Zufahrtsverbot, Anbauabstand 15 m vom Fahrbahnrand, Kostentragung) sind hier dieselben wie beim der Bebauungsplanung „Hofhalde“. Die Lage der neuen Zufahrt wird wegen der erforderlichen Sichtbeziehungen im Bereich von Bau-km 0+150 der Radwegplanung vorgegeben.



Durch die von der Straßenverkehrsbehörde in Aussicht gestellten Versatz der Ortstafel vor die neue Zufahrt und einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 70 km/h ab Höhe der Zufahrt

zum Wohngebiet Ried ist das erforderliche Sichtfeld von 5 m / 110 m gegeben. Straßenbauliche Vorgaben für den Anschluss werden im Rahmen der Planung festgelegt. Sofern die Gemeinde die angedachte Verlegung der Rettungswache und des Bauhofes umsetzen möchte, entfällt die straßenrechtliche Genehmigung des neuen Anschluss zur Erschließung des derzeit noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplangebietes Hofhalde.

Belange des Immissionsschutzes:

Die untere Immissionsschutzbehörde kann nicht beurteilen, ob auf Grund der Anzahl nächtlicher Abfahrten mit Sondersignal (Martinshorn) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Wohngebiet „Unteres Ried“ überschritten oder eingehalten werden. Bei bestehenden Rettungsdienst- und Feuerwehrwachen ist eine Überschreitung dieser Immissionsrichtwerte auf Grund deren sozialen Adäquanz, siehe Abschnitt 3.2.2 TA Lärm, von den Betroffenen zu dulden. Bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung einer Wache, von der erhebliche Lärmbelastigungen ausgehen, ist aber die Standortwahl zu begründen, z.B. sehr günstige Anbindung an überörtliche Straßen, Minimierung der Fahrzeiten zu den meisten Einsatzorten, keine alternativen Plangebiete etc. Notwendig für eine fundierte Begründung ist die Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen und einer möglichen Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes der TA Lärm.

Zu den weiteren Planungsabsichten des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Hofhalde sollte im Zuge einer Realisierung auf dieser Straßenseite ebenfalls eine Aussage gemacht werden.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]