16. September 2020

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Bebauungsplan
Gewerbegebiet `Im Ried III´, Mühlhofen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan

Anlagen:

- Vorbereitender Umweltbericht
- Zwischenbericht zur Artenschutzrechtlichen Einschätzung § 44 BNatSchG (28.04.2020, SeeConcept, Uhldingen)

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

Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet `Im Ried III´, Mühlhofen

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet `Im Ried III´, Mühlhofen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am …….. die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet `Im Ried III´, Mühlhofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom ……
2. den Bebauungsvorschriften vom ……

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom ……

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom ……

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 74 Abs.1 Nr.2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....
D. Männle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....
D. Männle, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen -Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber - sind zulässig. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig. Die Wohnnutzung muss sich der jeweiligen gewerblichen Nutzung deutlich unterordnen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sein sollen:

- selbständige Werbeanlagen
- Einzelhandelsbetriebe.

Die in § 8 (3) BauNVO unter Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) genannten Ausnahmen werden gem. § 1 (6) 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse

und

- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.2.4.1 Maximale Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt

- 9,00 m.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der höheren aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

1.2.4.2 Maximale Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- 10,50 m.

Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugschächte um bis zu 2,50 m ist zulässig.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über der Fertighöhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgelegt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Baulängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen / Erschließungsstraße,
- straßenbegleitender Gehweg.

7.0 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den in der Gewerbestraße verlegten Regenwasserkanal einzuleiten.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Biotopschutz

Für das entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufende geschützte Biotop Nr. 182214357759 – Bahnhecken am Bahngleis `Auf dem Berg´ bei Mühlhofen – sind während der Bauzeiten Schutzmaßnahmen in Form von Absperrungen oder Bauzäunen vorzusehen.

8.2. Externe Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Konkretisierung im weiteren Verfahren

9.0. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung des an das Plangebiet angrenzenden geschützten Biotopes abstrahlen.

10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den Standorten kann um bis zu 5 m in jede Richtung abgewichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Standorten ist auf den Baugrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste, vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen zu pflanzen (Stammumfang mindestens 16-18 cm). Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 3,00 m betragen.

Uhldingen-Mühlhofen, den……..

Ausgefertigt:

……

D. Männle, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen…) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten wie Oberbodenabtrag, Abriss bestehender Bebauung, Erschließungsmaßnahmen und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind frühzeitig (2 Wochen vorher) schriftlich dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) mitzuteilen, um die notwendige facharchäologische Begleitung der Arbeiten sicherstellen zu können.

Ferner ist festzuhalten, dass gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Keramikscherben, Steinwerkzeuge, Knochen, Reste von historischen, bearbeitete Bauhölzern, Reste von Pfahlbauten, Metallgegenstände, Torfschichten, Mauerreste, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem LAD zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Untergrund zu belassen sind. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
Den jeweiligen Bauanträgen ist eine Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Überschuss an Erdaushubmaterial beizufügen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

6. Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag wird auf die Broschüre `Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht´ der Vogelwarte Sempach hingewiesen (www.vogelwarte.ch).

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus palustris	Spree-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

3. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Werbeanlagen
4.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet `Im Ried III´

entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer,Dachneigung 15° - 30°,
- Pultdächer, Dachneigung 15° - 30°,
- extensiv begrünte Flachdächer.

Für Garagen und Carports sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraun-engobierte, anthrazitfarbene und graue Materialien

zulässig.

Unzulässig sind:

- kupfer- und bleigedeckte Dächer.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Auf den der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie zugewandten Fassaden sind Werbeanlagen unzulässig.

4.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind unzulässig.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehrzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen übereinstimmt.

Uhldingen-Mühlhofen, den……..

Ausgefertigt:

……

D. Männle, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Planungserfordernis + Planungsziele
2.1 Alternativen

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

4. Bestand / Nutzung
4.1 Bebauungsplan Gewerbegebiet `Im Ried II´
4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien
4.3 Gewässer / Hochwasserschutz
4.4 Denkmalschutz
4.5 Altlasten

5. Planung / Planungsinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Nutzungen
5.3 Erschließung
5.4 Maß der baulichen Nutzung
5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
5.6 Örtliche Bauvorschriften

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen

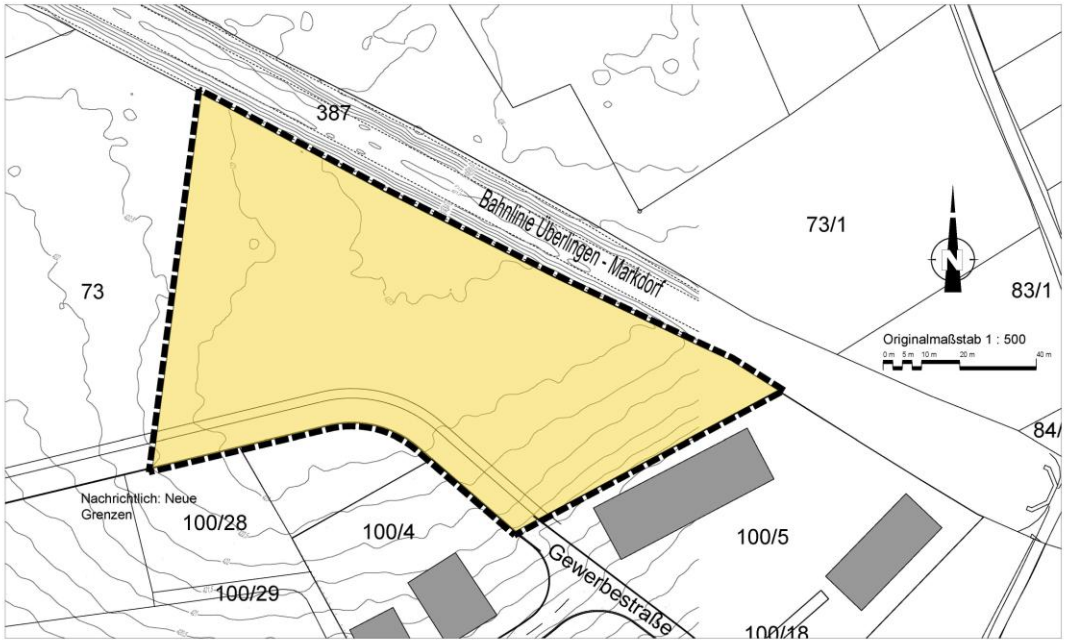
7. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und schließt unmittelbar an das südöstlich gelegene Gewerbegebiet `Im Ried II´ an.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn und einem entlang des Bahndamms verlaufenden Gehölzbestand (geschütztes Biotop),
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen – Grünland,
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen – Grünland und gewerblichen Baugrundstücken im Gewerbegebiet `Im Ried´,
- im Osten von einem Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet `Im Ried´.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstücks:

- Fl. St. Nr. 73 - landwirtschaftliche Fläche / Grünland.

Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das im Teilort Mühlhofen gelegene Gewerbegebiet `Im Ried´ ist der zentrale Gewerbestandort der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Das in mehreren Abschnitten entwickelte Areal ist mittlerweile weitgehend bebaut, aktuell stehen der Gemeinde keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Mittlerweile liegen jedoch mehrere konkrete Anfragen heimischer Betriebe vor. Deshalb soll das Gebiet um eine ca. 9.000 m² große Fläche erweitert werden, um so ein bis zwei Betrieben entsprechende Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Mit dieser Planung ist die Weiterführung der vorhandenen Erschließungsstraße nach Nordwesten verbunden. Diese Straße soll mittelfristig bis an die Grasbeurer Straße weitergeführt und dort an das örtliche Straßennetz angebunden werden. Die vorliegende Planung enthält einen ersten, ca. 110 m langen Abschnitt dieser Trasse.

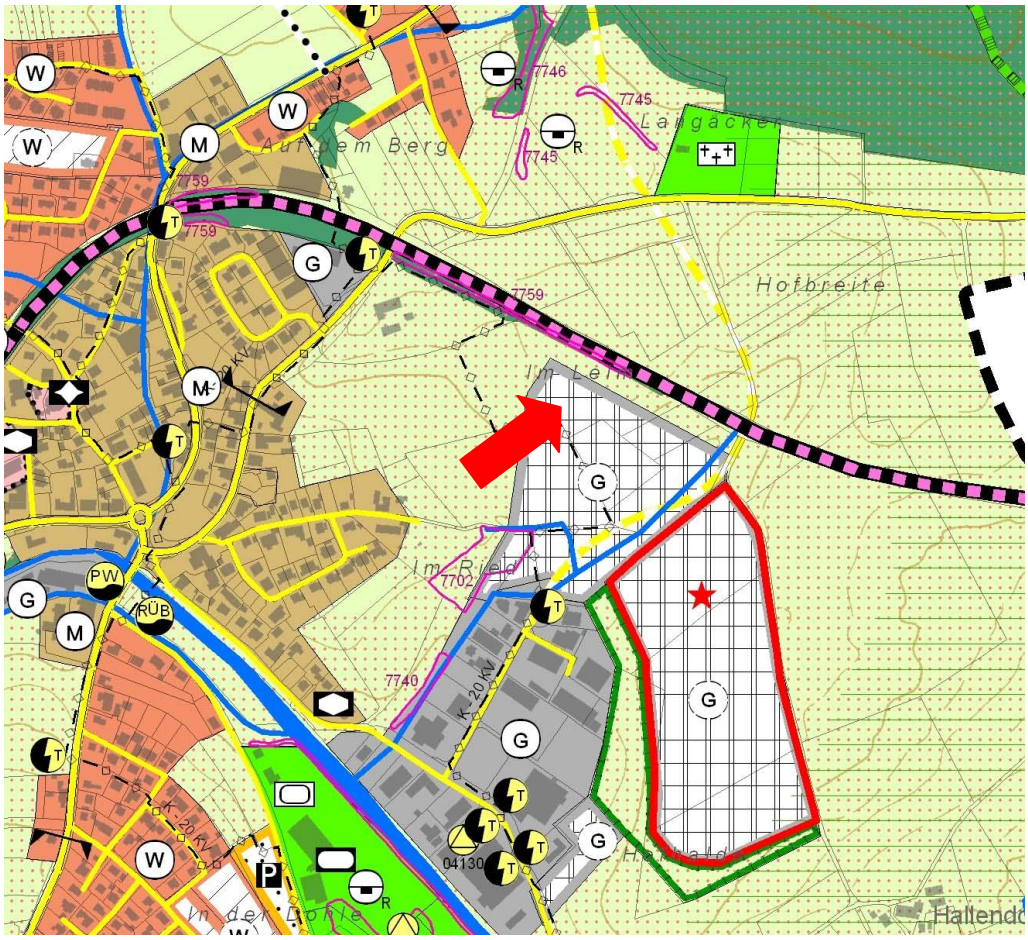
2.1 Alternativen

Die mittlerweile über 8.000 Einwohner zählende Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist bestrebt, ein möglichst vielfältiges Angebot wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze anzubieten und sieht daher die Notwendigkeit, für heimische Betrieben entsprechende Flächen bereit zu halten. Dabei konzentriert sich die gewerbliche Entwicklung seit Jahren auf den Standort `Im Ried´ in Mühlhofen. In den anderen Teilorten sind lediglich kleinere, mittlerweile vollständig belegte Gewerbeflächen ausgewiesen, die jedoch keinerlei Erweiterungspotential bieten. Die einzige Alternative zur Weiterentwicklung des Areals in Mühlhofen wäre daher die

Neuausweisung eines Gewerbegebietes an einem komplett neuen Standort. Unabhängig davon, dass ein solcher Standort in der sensiblen Landschaft am nördlichen Bodenseeufer wohl nur sehr schwer zu finden wäre, hätte eine derartige Entwicklung voraussichtlich einen wesentlich höheren Flächenverbrauch aufgrund zusätzlich erforderlicher Verkehrsflächen zur Folge. Auch unter Berücksichtigung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft erscheint die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes die deutlich verträglichere Alternative.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

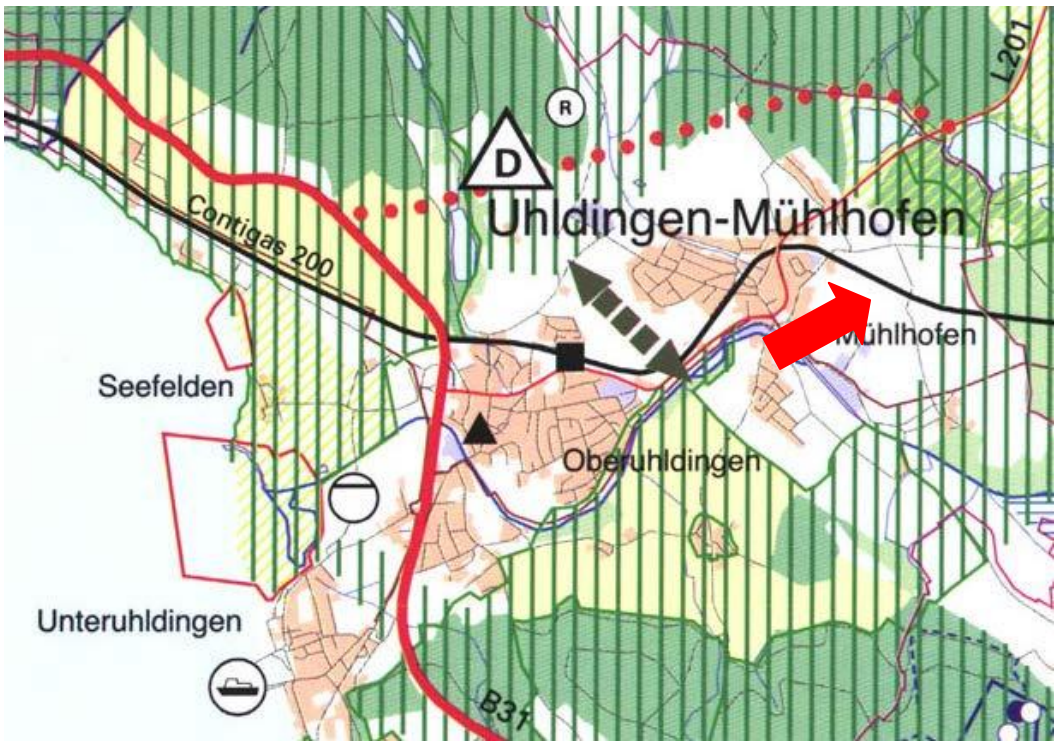
Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist das Plangebiet mit Ausnahme einer schmalen Teilfläche entlang der Bahnlinie als gewerbliche Bauflächen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Meersburg (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet außerhalb der regionalen Grünzüge Nr. Nr. 08 – die Talniederung im Bereich der Salemer Aach zwischen Salem, Bermatingen, Markdorf, Ittendorf und Grasbeuren mit Anschluss an die nördlich Mühlhofen gelegenen Waldgebiete und Nr. 11 – `die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers…´. Dasselbe gilt für den Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet `Im Ried´ an und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Norden verläuft die Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn. Der Bahndamm wird von einem stattlichen Gehölzbestand gesäumt.

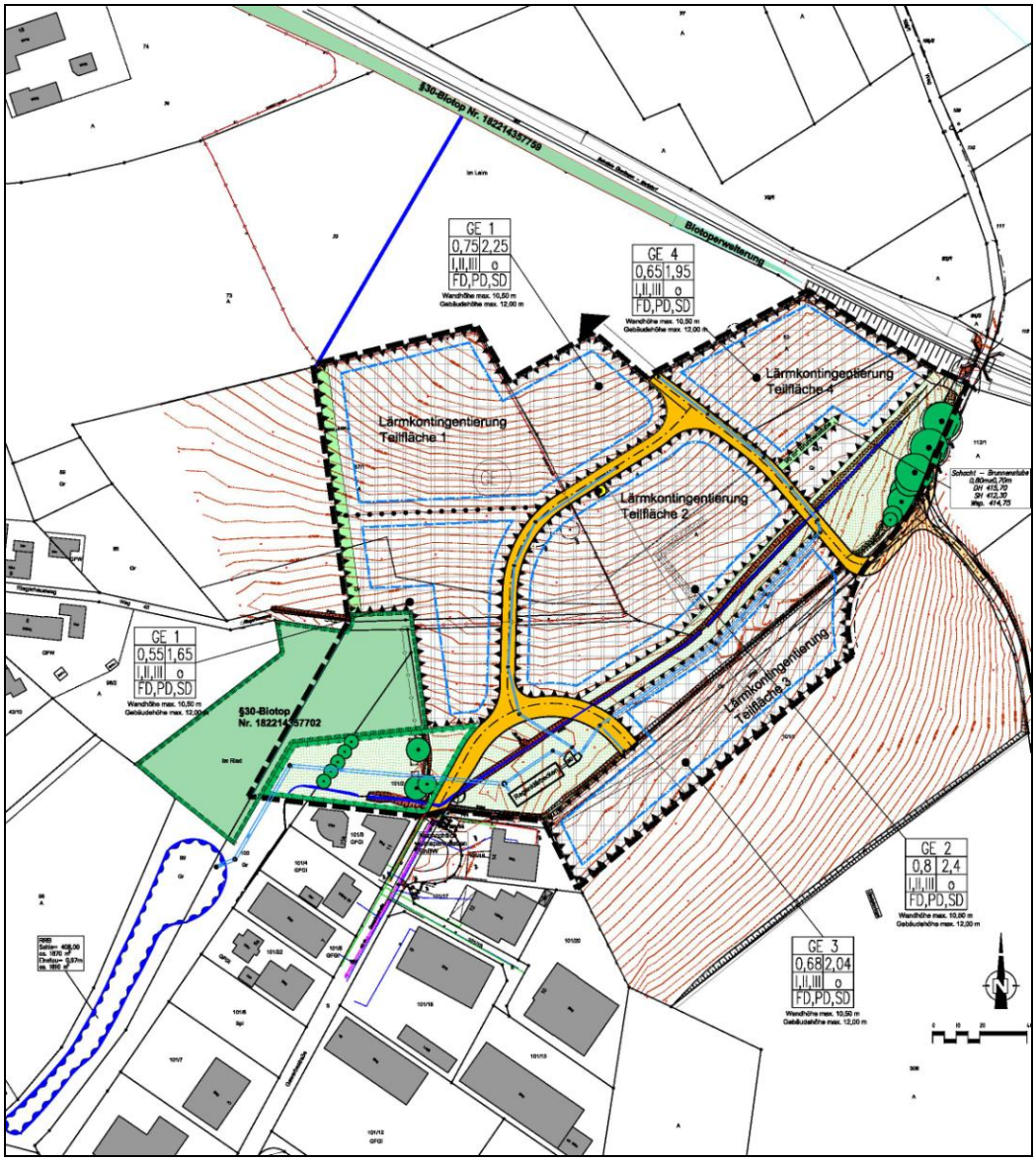
Blick von Südwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund das geschützte Biotop `Baumhecken am Bahngleis `Auf dem Berg´ bei Mühlhofen´

4.1 Bebauungsplan Gewerbegebiet `Im Ried II´

In dem seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet `Im Ried II´ ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück ist maximal eine Wohnung für Betriebsinhaber bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zulässig. Sie muss sich der gewerblichen Nutzung deutlich unterordnen.

Zulässig ist die bis zu dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Flach-, Pult- oder Satteldächern. Die zulässige Wandhöhe beträgt 10,50 m, die maximale Gebäudehöhe ist mit 12,50 m festgesetzt.

Für die insgesamt vier Teilflächen sind jeweils Lärmkontingente auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (Dr. Dröscher, Tübingen) festgelegt.



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet `Im Ried II´(2014)

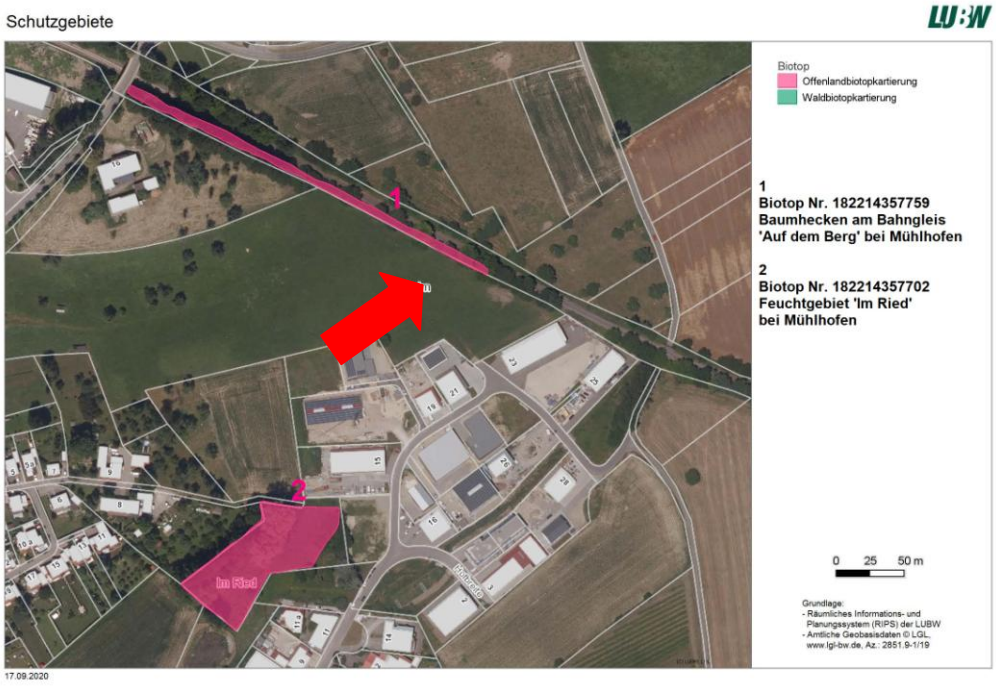
4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotope und andere Schutzkategorien. Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft das geschützte Biotop

- Nr. 182214357759 – Baumhecken am Bahngleis `Auf dem Berg´ bei Mühlhofen.

Im Süden, am westlichen Rand des Gewerbegebietes `Im Ried´ liegt das Biotop

- Nr. 182214357702 – Feuchtgebiet `Im Ried´ bei Mühlhofen.



BiotopkartierungLUBW

4.3 Gewässer / Hochwasserschutz

Das Plangebiet enthält keine offenen Gewässer. Südlich des Gewerbegebietes `Im Ried´ verläuft die Seefelder Aach.

Die Planung ist von Überflutungsflächen nicht berührt.

4.4 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

4.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland ist mit belastetem Bodenmaterial nicht zu rechnen.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als

- **GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO

ausgewiesen, mit der Maßgabe, dass nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die Nähe des Plangebietes zum südwestlich gelegenen Wohngebiet `Riegerhausweg´ berücksichtigt.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die zunehmend knappen Gewerbeflächen sollen der eigentlichen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben, während der Einzelhandel vorwiegend innerhalb der Ortszentren anzusiedeln ist, um diese zu stärken und die Nahversorgung zu sichern.

Entlang der Erschließungsstraße ist ein durchgehendes Baufenster festgesetzt. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt der Abstand zwischen dem Baufenster und der nördlichen Grundstücksgrenze zugunsten der sich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzungen 5 m.

5.2 Nutzungen

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die zunehmend knappen Gewerbeflächen sollen der eigentlichen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben, während der Einzelhandel vorwiegend innerhalb der Ortszentren anzusiedeln ist, um diese zu stärken und die Nahversorgung zu sichern.

Selbstständige Werbeablagen sind ebenfalls unzulässig, weil diese eine unerwünschte Fernwirkung entfalten und damit das Orts- und Landschaftsbild empfindlich beeinträchtigen könnten.

Im Gewerbegebiet sollen folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zulässig sein:

- Nr. 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), weil derartige Anlagen zur Stärkung der Ortskerne bevorzugt im unmittelbaren Ortszentrum angesiedelt werden sollten und dort auch möglich sind. Die knappen Gewerbeflächen sollten dagegen möglichst uneingeschränkt Betrieben zur Verfügung stehen.
- Nr. 3. (Vergnügungsstätten), weil diese Einrichtungen der Ortsstruktur von Mühlhofen nicht entsprechen.

Die gem. § 8 Abs. 3. Nr. 1 als Ausnahme zulässige Nutzung – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen – ist zulässig, wenn diese in ihrer Fläche gegenüber der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sind und je Baugrundstück auf eine Wohneinheit begrenzt sind. Damit wird den Bedürfnissen klein- und mittelständischer Betriebe Rechnung getragen, ohne dass die Wohnnutzung im Gewerbegebiet zu sehr in den Vordergrund tritt.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Gewerbestraße, die derzeit am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs endet. Diese Trasse wird nach Westen / Südwesten weitergeführt und kann in einem weiteren Planungsabschnitt an die Grasbeurer Straße angeschlossen werden. Entlang der Straße ist ein Gehweg ausgewiesen.

Blick aus dem Plangebiet auf den bestehenden Straßenanschluss im Gewerbegebiet `Im Ried II´

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl von 0,65 entspricht der Festsetzung für die angrenzende Teilfläche im Gewerbegebiet `Ried II´.

Die Geschossflächenzahl von 1,3 lässt die zweigeschossige Bebauung zu und ermöglicht damit beispielsweise ein Gewerbegeschoss und ein darüber liegendes Büro-/ Verwaltungsgeschoss.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes sind, im Gegensatz zum GE `Im Ried II´ nur zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe ist mit 9,00 m, die Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt. Dieser Wert liegt damit 2 m unter dem des angrenzenden Gebietes und berücksichtigt ebenfalls die Lage des Plangebietes auf einem Hochpunkt.

Die Wandhöhe orientiert sich an der zulässigen zweigeschossigen Baubebauung. Sie gilt bei Gebäuden mit Pultdach für die höhere Wand und für Gebäude mit Flachdach für die Oberkante der Attika, so dass diese Gebäudetypen gegenüber einer Bebauung mit Satteldach nicht zu massiv in Erscheinung treten.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäude mehr als 50 m lang werden dürfen. Sollte im Plangebiet nur ein Betrieb angesiedelt werden, könnte dieser ein entsprechend langes Gebäude parallel zur Bahnlinie realisieren.

Überbaubare Grundstücksflächen

Zugunsten einer flexiblen Einteilung und Nutzung enthält das Plangebiet ein durchgezogenes Baufenster, das parallel zur Bahnlinie angeordnet ist.

Niederschlagswasserbeseitigung

In der vorhandenen Gewerbestraße ist ein Regenwasserkanal verlegt, der zu einem im Süden des Gewerbegebietes `Im Ried II´ gelegenen Klärbecken und von dort in ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken führt, das außerhalb des Gewerbegebietes angeordnet ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Biotopschutz

Für das entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegene geschützte Biotop werden während der Bauzeiten entsprechende Schutzmaßnahmen in Form von Absperrungen und Bauzäunen erforderlich, um das Betreten oder Befahren der Fläche sowie die Lagerung von Materialien zu verhindern.

Kompensationsmaßnahmen: siehe hierzu Pkt. 9.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bodenschutz

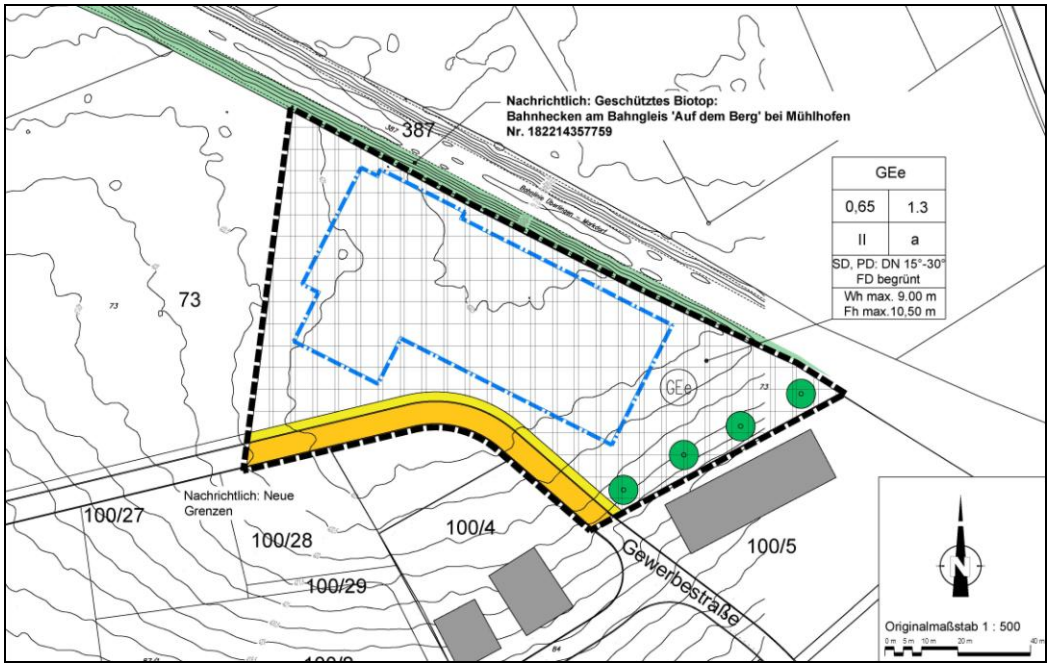
Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten.

Außenbeleuchtung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand und in der unmittelbaren Nähe zu einem geschützten Biotop enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung sog. `insektenfreundlicher´ Außenbeleuchtungsanlagen.

Pflanzgebote

Im Plangebiet sind zur Gliederung des Orts- und Straßenbildes Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Zusätzlich ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen. Diese sollen vorzugweise entlang der Erschließungsstraße platziert werden und können auch der Anlage baumüberstellter Pkw-Stellplätze dienen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.
Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Sie entsprechen den Vorschriften im angrenzenden Bebauungsplangebiet, wobei Flachdächer extensiv begrünt werden müssen. Die Begrünung dient der verzögerten Ableitung und Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers und der Regulierung des Kleinklimas durch die Verringerung der Abstrahlungshitze. Begrünte Dächer sind auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen möglich.

Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen. Da begrünte Fassaden zur Verringerung der Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima beitragen (Abstrahlungshitze, Luftfeuchtigkeit), sind größere Fassadenteile zu begrünen.

Werbeanlagen

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Werbeanlagen allgemein zulässig, sie sollen sich aber mit Rücksicht auf das Siedlungs- und Landschaftsbild den Baukörpern unterordnen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Unzulässig sind flächige Kies- oder Schotteranschüttungen (sog. `Schottergärten´) weil diese ökologisch weitgehend unwirksam sind und aufgrund erhöhter Abstrahlungshitze negative Auswirkungen auf das Kleinklima haben.

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Ein vorbereitender Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes wird vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, erarbeitet. Auf der Basis von mittlerweile sechs Begehungen liegt ein Zwischenbericht vor, in dem es zusammenfassend heißt:

„Als Ergebnis von bislang 6 Begehungen im Frühjahr 2020 (Februar bis April) kann festgehalten werden, dass das Plangebiet „Im Leim“ in Uhldingen-Mühlhofen aus naturschutzfachlicher Sicht, infolge der vorliegenden Habitatstrukturen (v.a. Fettwiesen, randliche Gehölzstrukturen), nach gegenwärtigem Kenntnisstand insgesamt eine allenfalls durchschnittliche Bedeutung (geringe bis mittlere Bedeutung) für wild lebende Tier- und Pflanzenarten aufweist.

Lediglich die Baumreihe aus Altgehölzen (v.a. mehrere höherwüchsige Eichen) (geschützt nach § 33 NatSchG als Biotop, 182214357759) entlang der Bahnlinie im Nordosten, ist von überdurchschnittlicher (z.T. sehr hohe) Bedeutung. Diese befindet sich jedoch außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Hier fanden sich neben Stamm- bzw. nennenswerten Asthöhlen, z.B. für Brutvögel und höhlen- bzw. holzbewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse, Käfer), auch konkrete Brutnachweise, u.a. von Rabenkrähe und Star.

Unter den konkret 25 nachgewiesen Vogelarten (einschließlich nahe Umgebung) fanden sich u.a. Amsel, Buchfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rotmilan und Turmfalke. Für das eigentliche Plangebiet wurden 17 Arten nachgewiesen, wobei nur für drei Arten Brutnachweise gelangen (s.o.).

Im eigentlichen Plangebiet (Wirtschaftswiesen) konnten hingegen keine Brutvögel nachgewiesen werden. Somit liegt die eigentliche Bedeutung des Plangebietes allenfalls in seiner Funktion als Nahrungshabitat für Vögel.

Da davon ausgegangen wird, dass in die Baumreihe mit Altgehölzen nicht eingegriffen wird, müssen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht befürchtet werden.

Ein Vorkommen weiterer „streng geschützter“ Arten, wie z.B. Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien und Reptilien (Zauneidechse) erscheint nach gegenwärtigem Kenntnisstand innerhalb des eigentlichen Plangebietes wenig wahrscheinlich.“

Der Zwischenbericht ist dem vorbereitenden Umweltbericht als Anlage beigefügt.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Gewerbegebiet (GE)	8.076 m²	89,0%
öffentliche Verkehrsfläche- Straße	678 m²	7,5 %
öffentliche Verkehrsfläche – Gehweg	283 m²	3,5 %
Gesamt	9.037 m²	100,0 %

Uhldingen-Mühlhofen, den.....