

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
‘Neubau Kinderhaus Sonnenschein’, Mühlhofen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen *‘über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde’*.

Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines fünfgruppigen Kinderhauses geschaffen werden, das in einem weiteren Abschnitt um eine sechste Gruppe ergänzt werden kann. Der vorhandene Standort des Kinderhauses ‘Sonnenschein’ an der Straße ‘Am Kindergarten’ bietet aufgrund fehlender Flächen keine Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch angesichts steigender Anmeldezahlen dringend erforderlich sind. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat sich daher für einen Neubau am Kanalweg entschlossen. Das Baugrundstück liegt zwar außerhalb der eigentlichen Ortsmitte von Mühlhofen, schließt jedoch unmittelbar an ein größeres Wohngebiet an und ist praktisch aus dem ganzen Ort bequem zu Fuß erreichbar.

In der mittlerweile abgeschlossenen und seit dem 05.03.2020 rechtswirksamen 5. Teiländerung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist das Plangebiet als ‘Gemeinbedarfsflächen’ dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 16.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, die Planung als Entwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.03.2020. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 14.04.2020 bis zum 29.05.2020. Die Offenlage fand vom 10.08.2020 bis zum 18.09.2020 statt. Deren öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 31.07.2020. Am 24.11.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen den Bebauungsplan ‘Neubau Kinderhaus Sonnenschein’, Mühlhofen und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet Bebauungsplan ‘Neubau Kinderhaus Sonnenschein’, Mühlhofen als Satzung beschlossen.

Inhalte der Planung

Das Plangebiet ist als ‘Fläche für den Gemeinbedarf’ mit der Zweckbestimmung ‘sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten / Kinderhaus’ ausgewiesen. Es enthält ein durchgezogenes Baufenster, in dem ein bis zu zweigeschossiges Gebäude realisiert werden kann. Die zulässigen Gebäudehöhen sind in Meter über NormalNull festgesetzt und staffeln sich hangaufwärts. Sie lassen Bauhöhen von 7,80 m und 9,20 m zu.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
„Neubau Kinderhaus Sonnenschein“, Mühlhofen

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise mit einer Baulänge von über 50 m.

Entlang des Kanalweges sind Flächen für die Anlage der erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Erhaltungsgebote für zwei Obstbäume und Pflanzgebote für Laubbäume.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kanalweg. Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist ein Fußweg ausgewiesen, der das Baugebiet „Dohle“ mit dem Kanalweg verbinden soll.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung enthalten sind. Demnach sind Eingriffe insbesondere für die Schutzgüter „Fläche“ durch die erstmalige Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, für das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch die Überprägung des Ortsrandes von Mühlhofen, für das Schutzgut „Boden“ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung von Flächen sowie für das Schutzgut Flora / Fauna durch den Entfall landwirtschaftlicher Kulturflächen zu erwarten. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Festlegung maximaler Bauhöhen, die sich an der Umgebungsbebauung orientieren, die Gestaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume, die extensive Flachdachbegrünung sowie die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze.

Der Ausgleich des errechneten Kompensationsbedarfs in Höhe von 28.086 Biotopwertpunkten erfolgt über den Erwerb der erforderlichen Punkte von der Markgräflisch Badischen Verwaltung, Salem aus der Ökokontomaßnahme „Spitznagelhof“.

Die Maßnahme sieht auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 218 die Extensivierung von ca. 10 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen und deren Überführung in hochwertige Biotopstrukturen vor. Sie ist in ein ökologisch hochwertiges Umfeld eingebettet: Unmittelbar im Süden grenzt die Weiherkette Martinsweiher / Markgräfinweiher an. Diese Weiher sind Bestandteil des Natura-2000-Gebietes „Salemer Klosterweiher“, das ein Vogelschutzgebiet europäischer Dimension darstellt. Darüber hinaus liegen die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Salem - Killenweiher“.

Für das Plangebiet und die daran angrenzenden Flächen liegt eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse des Büros SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen vor. Von besonderem Interesse ist demnach ein außerhalb des Plangebietes gelegenes Feldgehölz (Schlehengebüsch), das ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für Vögel sowie für Tag- und Nachtfalter darstellt.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
`Neubau Kinderhaus Sonnenschein´, Mühlhofen

Für andere Artengruppen (z. B. Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) besitzt das Untersuchungsgebiet infolge der Strukturausstattung und Nutzungsintensität keine besondere Relevanz. Das genannte Feldgehölz ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und dem Gemeinderat mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt.

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Abwägung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.11.2020. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Planungsalternativen

Das Plangebiet dient der Errichtung eines Kinderhauses, da der bisherige Standort in Mühlhofen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Weitere Grundstücke stehen in der Ortslage nicht zur Verfügung, zumal diese eine Mindestgröße von ca. 3000 m² aufweisen müssten, um das Gebäude und die erforderlichen Freianlagen realisieren zu können.

Das Baugrundstück liegt zwar außerhalb der eigentlichen Ortsmitte von Mühlhofen, schließt jedoch unmittelbar an ein größeres Wohngebiet an und ist praktisch aus dem ganzen Ort bequem zu Fuß erreichbar.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Kinderhauses `Sonnenschein´ im Teilort Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen geschaffen.

Die durch die Planung zu erwartenden potentiellen Eingriffe in Natur, Landschaft und das Ortsbild können durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Für schutzgut-übergreifende Ausgleichsmaßnahmen steht eine geeignete Ökokontomaßnahme zur Verfügung. Die Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung. Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen daher am 24.11.2020 den Bebauungsplan `Neubau Kinderhaus Sonnenschein´, Mühlhofen als Satzung beschlossen.