

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Pfahlbaumuseum“
Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen

1. Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung

Die Pfahlbauten Uhldingen - 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 Neugestaltung 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.

- Ausweisung eines Sondergebietes (SO – Sondergebiet) zur Erweiterung des Pfahlbaumuseums

2. 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 bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG anzuwenden.

Die Bestandsanalyse der gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser (inkl. Schichtwasser, Quellen, Retention, Wasserschutzgebiet), Klima / Luft, Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur / Sachgüter zeigt, dass ein Ausgleichsbedarf (9.550 Ökopunkte) besteht. Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen worden:

Festsetzungen:

- Bauzeitenregelung zur Fällung von wie Bestandsbäumen (V1)
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (V3)
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V5),
- Umgang mit dem Grundwasser (V6),
- Vogelschlag (V9)
- Schutz des Grundwassers / Retention von Niederschlagswasser (M2),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M3),
- Beleuchtungsanlagen (M4),
- Ein und Durchgrünung des Baugebiets (M7)

Hinweise:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und außerhalb der Wochenstufenzeiten von Fledermäusen (V1),
- Ökologische Baubegleitung (V2),
- Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (V4)
- Denkmalschutz (V7)
- Schutz des Mutterbodens (M1)
- Fachgerechte Abfallentsorgung (M6)
- Lärmschutz

Die durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen verursachen Eingriffe, deren Umweltauswirkungen trotz umfangreicher Vermeidungs-, Minimierungs- und nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können. Der weiterhin bestehende Ausgleichsbedarf wird durch das Ökokonto der Gemeinde eine externe Maßnahme auf Flächen des Markgrafen von Baden (Flurstück 218) auf der Gemarkung Salem (siehe Umweltbericht) außerhalb des Plangebietes ausgeglichen:

- Auf der Ausgleichsfläche wird ein Arten – und strukturreiches Grünland entwickelt und dauerhaft erhalten. Ziel ist es auf der ehemaligen Ackerfläche eine Magerweide mittlerer Standorte anzulegen (siehe Umweltbericht).
- Die benötigten Ökopunkte, werden über das Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Der Verein für Pfahlbau – und Heimatkunde e.V. kauft die benötigten Ökopunkte von der Gemeinde ab. Der Verkauf, ist durch einen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Verein für Pfahlbau – und Heimatkunde e.V. geregelt und gesichert. Der Vertrag liegt unterschrieben zum Satzungsbeschluss vor.

Gemäß § 1a Abs 3. BauGB können externe Ausgleichsmaßnahmen auf durch die Gemeinde bereitgestellten Flächen stattfinden und gemäß § 11 BauGB Vertraglich gesichert werden. Auf dem Flurstück 218 wird gemäß Umweltbericht eine externe Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 9.550 Ökopunkten umgesetzt. Diese wird nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB über einen Vertrag gesichert.

Durch die Summe aller internen und externen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen.

3. Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	12.08.2019 16.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	12.08.2019 16.09.2019

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen durch die Öffentlichkeit eingegangen:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anhand von Themenfeldern gebündelt und mit den wesentlichen Inhalten wiedergegeben.

Der erste Spiegelstrich fasst die eingegangene Stellungnahme zusammen (-)

Der Pfeil stellt die Abwägung und den Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme dar (→)

Gebäudemasse und Gestaltung:

- Dachform Satteldach zu groß und in keinem Verhältnis zu den Bauten des eigentlichen Museums und Ausstellungsgeländes
 - ➔ Die Dachform nimmt die Neigung der Satteldächer der historischen Nachbauten auf und schafft ein stimmiges Ensemble. Die steile Dachneigung schafft einen besonderen Innenraum, die verschiedenen Nutzungen ermöglicht
- Nachteil für angrenzende Hotellerie durch Größe der Bebauung, besonders der Gebäudelänge und Höhe Bauabschnitt II
 - ➔ Verweis auf Vorgaben durch den Wettbewerb und die Umsetzung des Siegerentwurfs
 - ➔ Prüfung einer möglichen Verkürzung der Gebäude und daraus resultierende Kürzung der Gebäudelänge um 3,20 m sowie Darstellung der Gebäudehöhen im Vorhaben und Erschließungsplan

Einfügen der Bauten in das Umfeld:

- Lage des Vorhabens in der Nähe des Sees und der Schutzgebiete
 - ➔ Verweis auf Aufstellung des Umweltberichts und Abhandlung der Auswirkungen auf das Umfeld sowie die Abhandlung der umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden
- Kein Einfügen in das Umfeld und die Bebauung
 - ➔ Verweis auf Firsthöhen der umgebenden Bebauung mit bis zu 14 m und somit größeren Höhen in der Umgebung und Verringerung der Länge des Baukörpers BA II um 3,20 m
- Beeinträchtigung des Ortsbildes

- ➔ Verweis auf Firsthöhen der umgebenden Bebauung mit bis zu 14 m und somit größeren Höhen in der Umgebung und Verringerung der Länge des Baukörpers BA II um 3,20 m
- Fälschliche Darstellung des Umweltberichts bezüglich Auswirkungen auf Ort – und Landschaftsbild, sowie Auswirkungen des Vorhabens
 - ➔ Beeinträchtigung der Naherholung ist gering, da Gelände des Museums nicht einem naturbelassenen Funktionsraum entsprechen.
 - ➔ Gesamtbewertung des Vorhabens ist aufgrund der Umgebungsbebauung und der Tatsache, dass Bestandsgebäude und ein Schotterparkplatz überbaut werden, als gering und ohne gravierende Veränderungen für das Umfeld einzustufen

Verkehr:

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Erweiterung der Pfahlbauten
 - ➔ Klarstellung, dass keine weiteren Besucherparkplätze entstehen und somit kein weiterer Verkehr entsteht, der über den bisherigen hinausgeht
- Verkehrsführung und Parkplatzsuche sowie Parkleitsystem an den Ortsrandparkplatz
 - ➔ Bereits vorhandene Beschilderung auf den Ortsrandparkplatz und Verweis auf Verkehrsregelung im Aufgabenbereich der Gemeinde, sowie die Klarstellung, dass kein Besucherparkplatz direkt am Museum entsteht
- Beschreibung der aktuellen Zufahrtssituation an den Pfahlbauten
 - ➔ Verweis auf die Abstimmung der neuen Zufahrt mit der Gemeinde und lediglich die Nutzung der Zufahrt durch Mitarbeiter zu Dienstbeginn morgens und Dienstenende abends.
- Beschreibung und damit verbundene Problem der geplanten Zufahrt
 - ➔ Verweis auf Abstimmung der Zufahrt mit der Gemeinde und Vorgaben im Rahmen des Wettbewerbs, sowie auf zeitlich begrenzte Anlieferung ohne ständigen Lieferverkehr
- Beeinträchtigung durch den Lieferverkehr und den neuen Anlieferungsbereich sowie Verweis auf Lärmgutachten aus dem Jahr 2013
 - ➔ Lage der Anlieferung auf dem Gelände der Pfahlbauten und Unterbringung von Lagerflächen in Gebäuden sowie Verweis auf Inhalt des Lärmgutachtens aus dem Jahr 2013, welches nicht die Lärmbelastung durch Lieferverkehr als Inhalt hatte.
- Veranschaulichung der Verkehrssituation mit Wende und Parksuchverkehr in der Hochsaison und zu enge Zufahrt für die Anlieferung
 - ➔ Verweis auf Lage der Anlieferung auf dem Gelände der Pfahlbauten und nicht auf den Straßenverkehrsflächen, sowie ausreichend große Konzeption der Zufahrt für LKWs
- Verkehrsproblematik durch angrenzenden Bodenseeradweg
 - ➔ Lage der Anlieferung auf den Flächen der Pfahlbauten und nicht im Straßenraum und Zufahrt zur Mitarbeitertiefgarage ebenfalls auf den Flächen der Pfahlbauten, so dass keine Störung des Radverkehrs stattfindet
- Notwendigkeit der neuen Zufahrt für die Anlieferung der Pfahlbauten
 - ➔ Verweis auf Abstimmung der Zufahrt mit der Gemeinde und Darstellung der betrieblichen Vorteile, da Anlieferung nicht mehr vor dem Eingangsbereich des Museums stattfindet

- Problematik der Verkehrsführung und Anlieferung sowie Lieferzeitenbeschränkung im gesamten Gebiet in Unteruhldingen
 - ➔ Verweis auf Zuständigkeit der Verkehrsführung im gesamten Bereich durch die Gemeinde und Unterstützung der Pfahlbauten zu festen Lieferzeiten in Abstimmung mit der Gemeinde
- Lösungsvorschlag der Anlieferung sowie Zufahrt der Feuerwehr über bestehende Zufahrt
 - ➔ Verweis auf Abstimmung der Zufahrt mit der Gemeinde im Rahmen des Masterplans Weltkulturerbe und des Wettbewerbs, sowie Darstellung der betrieblichen Vorteile einer neuen Zufahrt
 - ➔ Darstellung des Erfordernisses von Rettungswegen für Feuerwehr und Sanitäter und Erstellung eines Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit den Behörden

Beteiligung der Betroffenen und Alternativlösungen:

- Fehlende Gespräche zwischen Betroffenen und dem Vorhabenträger
 - ➔ Verweis auf öffentliche Veranstaltung im Rahmen des Wettbewerbs, sowie zusätzliche Öffentliche Informationsveranstaltung am 04.09.2019 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens
- Eingereichter Lösungsvorschlag für Erweiterung des Pfahlbaumuseums mit Verlagerung an den Ortsrand
 - ➔ Verweis auf durchgeführten Wettbewerb sowie Besitz der Flächen und bereits im Flächennutzungsplan dargestellt Sonderbaufläche
- Vorschlag der Reduzierung der Gebäudehöhe und der Gebäudelängen
 - ➔ Verweis Verkürzung der Gebäudelänge Bauabschnitt zwei um 3,20 m und Anforderungen der Planung an den Museumsbetrieb und die Forschungseinrichtungen
- Vergrößerung der Abstandsflächen zum Gemeindeeigenen Parkplatz sowie Gestaltung der Fassaden und Dachflächen mit Glaselementen für die Durchsichtigkeit.
 - ➔ Verweis auf Wettbewerb und den bereits durch den Parkplatz bestehende Abstand von 20 m zur bestehenden Straße

Abwägungsgebot Eigentum:

- Verweis zur Bereitstellung und Abwägung aller relevanter Belange
 - ➔ Verweis auf Abwägung aller Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
- Angemessene Berücksichtigung der Belange der Betroffenen
 - ➔ Verweis auf Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der hier erfolgten Abwägung
- Beachtung der Interessen einzelner Betriebe und deren Erhaltung
 - ➔ Keine nachweisliche Betriebsgefährdenden Einschränkungen durch die Planung
- Nachteile auch durch wegfallende Blickbeziehungen auf angrenzende Betriebe; besondere Schutzbedürftigkeit von Blickbeziehungen
 - ➔ Verweis auf die schon durch den Bewuchs im Naturschutzgebiet in der Vergangenheit veränderte Blickbeziehungen und Anforderung zum Schnitt durch die Naturschutzbehörden und nur geringe Veränderung der Blickbeziehungen durch die Planung

Blickbeziehungen/Seeblick:

- Bereits Beeinträchtigung des Seeblicks durch nicht zurückschneiden von Bestandsbäumen auf dem Gelände der Pfahlbauten und Verlust des restlichen Seeblicks
 - ➔ Verweis auf Vorgaben bezüglich des Zurückschneidens der Bäume durch die Naturschutzbehörde aufgrund der Lage der Bäume im Naturschutzgebiet
- Verlust auf Blick zur Mainau und Blickbeziehungen auf Fassade der neuen Gebäude ohne Durchlässe, einhergehend Verlust der Attraktivität von Gästezimmern
 - ➔ Verweis auf bereits durch Bestandsgebäude und Bewuchs eingeschränkte Blickbeziehung zur Mainau und Verzicht von spiegelnden und durchsichtigen Fassaden zum Schutz vor Vogelschlag wie von den Behörden gefordert
- Seeblick und ruhiges Umfeld als Kriterium für die Wahl des Hotels und Zimmers sowie Stornierungen von Zimmern aufgrund des fehlenden Seeblickes
 - ➔ Bestehende Wegebeziehungen und das Umfeld werden durch die Erweiterung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Inwieweit die Zimmerwahl und die Stornierung von Zimmern vom Kriterium des Seeblicks abhängt kann nicht fundiert beurteilt und nachgewiesen werden
 - ➔ Verlagerung der Mitarbeiterparkplätze unter die Erde in die Tiefgarage und die Möglichkeit Outdoor Aktivitäten in die Gebäude zu verlagern was zu einer Beruhigung des Umfeldes beitragen kann
- Gefährdung des Hotelbetriebes durch Verbauung der Blickbeziehungen
 - ➔ Verweis auf die schon durch den Bewuchs im Naturschutzgebiet in der Vergangenheit veränderte Blickbeziehungen und Anforderung zum Schnitt durch die Naturschutzbehörden und nur geringe Veränderung der Blickbeziehungen durch die Planung

UNESCO Welterbe:

- Durch Erweiterung des Museums entstehen von Massentourismus durch erhöhte Besucherzahlen und somit Widerspruch zu den Vorgaben und Anforderungen an eine UNESCO Welterbestätte
 - ➔ Verweis, dass Museums und Gelände nicht Weltkulturerbe sind, sondern die unter Wasser liegenden Originalbauten im Bereich des Hafens
 - ➔ Darstellung des Museumsgeländes und Anteil der hier überbauten Flächen, sowie keine angestrebte Erhöhung der Besucherzahlen durch die Erweiterung des Museums

Planungsgrundlage für Bauabschnitt II:

- Bebauungsplan schafft jetzt schon Baurecht für beide Bauabschnitt; Forderung der Reduzierung und Überarbeitung des Gebäudes aus Bauabschnitt II in der Planung und dem weiteren Verfahren.
 - ➔ Verweis auf Aufteilung des Vorhabens in zwei Bauabschnitte im Rahmen des Wettbewerbs und Abstimmung bezüglich des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens mit dem Landratsamt Bodenseekreis

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Regierungspräsidium Tübingen

Raumordnung:

- Auswirkungen und Tangierung des Landesentwicklungsplanes (Plansatz 6.2.4); Weiterentwicklung des Bodenseeuferebereichs und Freihaltung der Uferzone
 - ➔ Verweis auf erfolgte artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen, Darstellung des Eingriffs im HQ 100 Bereich und Vorbelastung durch die Bestandsbebauung, sowie ehemalige Nutzung als Bahngelände

Bau und Kunstdenkmalspflege/Denkmalschutz:

- Verweis auf Ausweisung der als Kulturdenkmal bestimmter Bereiche der Anlagen des Pfahlbaumuseums und Überlagerung mit Geltungsbereich des Vorhabens

Archäologische Denkmalspflege:

- Hinweis auf Umgang mit Archäologischen Funden und einer frühzeitigen Prospektion im Vorfeld der Bauarbeiten
 - ➔ Übernahme einer frühzeitigen Prospektion in den Hinweisen

Hochwasserschutz:

- Lage im Festgesetzten Überschwemmungsgebiet
 - ➔ Verweis auf terrestrische Vermessung und Prüfung der HQ 100 Linie und nur geringe Lage von Gebäuden im HQ 100 Bereich
- Verbote gemäß § 78 ff. des Wasserhaushaltsgesetz
 - ➔ Beantragte Befreiung und Ausnahmegenehmigung für die baulichen Anlagen und Verweis auf die beigelegten Unterlagen
- Verweis auf Lage der Planung im HQ extrem und Hochwasserangepasste Bauweise
 - ➔ Die geplante Tiefgarage wird mit einer weißen Wanne hochwassersicher ausgebaut. Die Fußbodenhöhen liegen 50 cm über der abgestimmten HQ 100 Linie, was einer hochwasserangepassten Bauweise entspricht

Gewässer I Ordnung:

- Lage des Geltungsbereichs bis ins Gewässerbett und Herausnahme der Wasserfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - ➔ Geltungsbereich wurde nochmals angepasst so dass keine Überschneidung stattfindet; der Status als Kulturdenkmal war zum Zeitpunkt der Planung nicht bekannt

Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Planungsrecht:

- Verweis auf fehlenden Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - ➔ Vorhaben und Erschließungsplan ist Bestandteil der förmlichen Beteiligung
- Verweis auf fehlerhaftes Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches
 - ➔ Aufnahme des Flurstücks in der Begründung und im Bekanntmachungstext zur förmlichen Beteiligung
- Fehlende Definition des Bezugspunktes für die Gebäudehöhen
 - ➔ Ergänzung des Bezugspunktes der EFH auf 397,5 m ü. NN.
- Redaktionelle Anpassungen bezüglich der Bezeichnung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - ➔ Anpassung der redaktionellen Punkte
- Anpassung der Rechtsgrundlagen
 - ➔ Anpassung der Rechtsgrundlage
- Korrektur der und Anpassung der Grundflächenzahlen
 - ➔ Korrektur der Grundflächenzahl
- Konkretisierung der örtlichen Bauvorschriften
 - ➔ Konkretisierung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen
- Anpassung der Darstellung des Eingangsbereiches
 - ➔ Korrekte Darstellung des Eingangsbereiches in den Abbildungen
- Überarbeitung Umweltbericht zur rechtlichen Grundlage des Durchführungsvertrags
 - ➔ Anpassung der rechtlichen Grundlage des Durchführungsvertrags im Umweltbericht

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

- Lage der Flachwasserzone Bodensee innerhalb des Geltungsbereiches, sowie Betroffenheit FFH Gebiet und Geschützte Biotop und angrenzendes Naturschutzgebiet und der Auswirkungen durch Lärm auf die Gebiete im Umweltbericht
 - ➔ Anpassung des Geltungsbereichs und Herausnahme der Wasserfläche aus dem Geltungsbereich
- Fehlende Festsetzung zur Sicherung des Gehölzbestandes
 - ➔ Festsetzungen bezüglich der wurden im Bebauungsplan aufgenommen und getroffen
- Übernahme der Vermeidungs - und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - ➔ Die Vermeidungs - und Minimierungsmaßnahmen wurden in den Festsetzungen und den Hinweisen aufgenommen
- Fehlende Aussagen zum Vogelschlag und Ergänzung im Weiteren Verfahren
 - ➔ Entsprechende Festsetzungen zum Thema Vogelschlag wurden getroffen
- Technische Voraussetzungen von Beleuchtungsanlagen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen, sowie zeitliche Beschränkung der Beleuchtungszeiten.
 - ➔ Erläuterung der benötigten Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten für Reinigung und Wartung des Geländes sowie Aufnahme einer zeitlichen Abschaltung der Beleuchtung in den Hinweisen
- Aufnahme Insektenfreundliche Beleuchtung in den Festsetzungen

- ➔ Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Räumliche Einschränkung für Flächen für Nebenanlagen und Einfriedungen
 - ➔ Verweis auf Vorhaben und Erschließungsplan sowie Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen die Flächen für Nebenanlagen begrenzen und ausweisen
- Konkretisierung der öffentlichen Grünflächen
 - ➔ Ergänzung der Aussage zur öffentlichen Grünfläche im Text zum Bebauungsplan
- Konkretisierung bezüglich der Bepflanzung durch Pflanzlisten und Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplanes
 - ➔ Anpassung der Pflanzlisten auf Grundlage der Museumskonzeption und heimische Arten, sowie Konkretisierung der Freianlagen im Rahmen des Vorhabens und Erschließungsplanes
- Durchführung einer ökologischen Bebaubegleitung
 - ➔ Aufnahme einer ökologischen Baubegleitung in den Hinweisen zum Bebauungsplan
- Abweichende Angaben bezüglich der Bestandsbäume
 - ➔ Prüfung und Anpassung der Angaben zu Bestandsbäumen im Plangebiet
- Angaben im Umweltbericht zu besonders geschützten Arten
 - ➔ Aufnahme und Anpassung der Aussagen zu besonders geschützten Arten im Umweltbericht

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

- Lage des Vorhabens im Überschwemmungsbereich und Vorgaben zur Hochwasserangepassten Bauweise, sowie Berechnung und Darstellung für den Verlust an Retentionsraum durch das Vorhaben.
 - ➔ Verweis auf Antrag zur Befreiung und wasserrechtlichen Genehmigung im Rahmen der Planung und hier umgesetzte Berechnung des benötigten Retentionsausgleichs
 - ➔ Abstimmung zur Vermessung und korrekten Lage der HQ 100 Linie mit dem Landratsamt Bodenseekreis
- Forderung zu Angaben der geplanten Panoramaterrasse, sowie die Überbauung des Bodensees durch die Terrasse
 - ➔ Verweis auf Planung und Darstellung der Panoramaterrasse im Vorhaben und Erschließungsplan
- Einhaltung des 5m Gewässerrandstreifens im Innenbereich und Voraussetzung für die Befreiung des Gewässerrandstreifens
 - ➔ Nachrichtliche Darstellung des Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan und Verweis auf Mögliche Befreiung zum Wohl der Allgemeinheit auf Ebene der Baugenehmigung
- Verweis auf örtliche Begehung und Vermessung des Geländes zum Abgleich mit den Wasserspiegelhöhen des HQ 100
 - ➔ Festlegung der HQ 100 Linie in Abstimmung mit dem Landratsamt auf Grundlage der terrestrischen Vermessung
- Korrekte Aussagen bezüglich der Wasserfläche aus dem Bebauungsplan
 - ➔ Anpassung des Geltungsbereichs und Herausnahme der Wasserfläche aus dem Bebauungsplan
- Beteiligung des Seenforschungsinstituts

- ➔ Weitere Beteiligung des Seenforschungsinstituts
- Aufzunehmende Formulierungen bezüglich Grundwasserschutz
 - ➔ Aufnahme der Formulierung zum Grundwasserschutz in den Hinweisen des Bebauungsplanes
- Aufnahme von Hinweisen bezüglich Schadstoffbelastungen
 - ➔ Aufnahme der Formulierung zum Umgang mit Schadstoffbelastung in den Hinweisen des Bebauungsplanes
- Ergänzungen und Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit Altlasten
 - ➔ Aufnahme der Formulierung zu Altlasten in den Hinweisen des Bebauungsplanes
- Angaben zum Umgang mit Niederschlagswasser
 - ➔ Festsetzung von Sickermulden in Text und Plan, sowie Beschreibung zum Umgang mit Niederschlagswasser

Belange des Brandschutzes:

- Vorlage eines Brandschutzkonzeptes auf Ebene der Baugenehmigung
 - ➔ Aufnahme eines Geh – und Fahrrechts zur Freihaltung der Rettungswagen im Bebauungsplan und Darstellung der Wege und Aufstellflächen im Vorhaben und Erschließungsplan

Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See

- Regelung zur Überbauung der im Plangebiet liegenden Kanäle
 - ➔ Aufnahme von zwei Varianten bezüglich der Überbauung der Kanäle in Abstimmung mit dem Zweckverband im Text zum Bebauungsplan

Netze BW

- Hinweis auf im Plangebiet befindliche Leitungen
 - ➔ Kenntnisnahme

Deutsche Telekom

- Hinweis auf im Plangebiet befindliche Leitungen
 - ➔ Kenntnisnahme

BUND für Umwelt Naturschutz Deutschland e.V. Ortsverband Uhldingen – Mühlhofen

Schutzgut Fläche:

- Schonender Umgang mit dem Schutzgut Fläche
 - ➔ Verweis auf bereits starke Versiegelung der Flächen und bestehende Bestandsgebäude

Schutzgut Wasser/Gewässer:

- Dargestellte Wasserfläche im Bebauungsplan und fehlende Abhandlung im Umweltbericht
 - ➔ Anpassung des Geltungsbereichs und Herausnahme der Wasserfläche aus dem Geltungsbereich
- Schutz des Gewässerrandstreifens und Herausnahme der Flachwasserzone aus dem Geltungsbereich des Vorhabens

- ➔ Anpassung des Geltungsbereichs und Herausnahme der Wasserfläche aus dem Geltungsbereich

Schutzgut Pflanzen Tier und Artenschutz:

- Angrenzende Schutzgebiete und Beeinträchtigung durch das Vorhaben
 - ➔ Das Vorhaben greift nicht in die Schutzgebiete ein, die dennoch möglichen Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt
- Störungen der Schutzgebiete durch Lärm Licht und Besucher sind zu Vermeiden
 - ➔ Vermeidungs - und Minimierungsmaßnahmen werden festgesetzt oder in den Hinweisen aufgenommen, ebenso wird eine ökologische Baubegleitung in den Hinweisen angemerkt
 - ➔ Zeitliche Begrenzung der Belichtungszeiten werden aufgenommen und Empfehlungen ergänzt
- Anlegen von Gehölzstreifen zur Verringerung der Störungen
 - ➔ Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich können als Puffer erhalten bleiben Festsetzungen zu den zu erhaltenden Bäumen wurden getroffen
- Vogelschlag und spiegelnde Flächen
 - ➔ Festsetzungen zur Verwendung von Vogelschutzglas werden in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen

Veränderung der Umgebung:

- Auswirkungen der Bebauung auf Arten wie Fledermäuse
 - ➔ Weitere Kartierung von Fledermäusen und Aufnahme der Ergebnisse in den Unterlagen zur förmlichen Beteiligung
- Zu geringe Beachtung der Insekten im Umweltbericht
 - ➔ Verweis auf durchgeführte Kartierung bezüglich Insekten und keine Nachweise bestimmter Insektenarten
- Fehlende Betrachtung des Laubfroschs und dessen Lebensraum in Naturschutzgebiet
 - ➔ Verweis, dass Naturschutzgebiet nicht im Untersuchungsraum liegt und bei den Kartierungen keine Individuen des Laubfroschs auf dem Gelände nachgewiesen werden konnte
- Zusätzliche Betrachtung von Zugvögeln im Bereich der Flachwasserzone
 - ➔ Ergänzung des Umweltberichts bezüglich der Zugvögel

Schutzgut Mensch/ Erholung/ Landschaftsbild

- Beeinträchtigung des Straßenbildes im Bereich Seefelderstraße
 - ➔ Verweis auf durchgeführten Wettbewerb und Einfügen der Gebäude aufgrund der Umgebenden Bebauung, sowie Anpassung und Verkürzung der Gebäudelänge um 3,20 m

NABU Bezirksverband Donau – Bodensee

- Brutversuche und Nisthilfen für Mehlschwalben
 - ➔ Verweis auf bereits angelegte Nisthilfen und Kotbrettern auf dem Gelände der Pfahlbauten mit Unterstützung des NABU
- Integration von Fledermauskästen
 - ➔ Aufnahme Thema Fledermauskästen im Umweltbericht
- Lichtstreuung in der Nacht
 - ➔ Beleuchtungszeiten wurden in den Hinweisen aufgenommen und Aussagen zur Ausrichtung der Beleuchtung wurden im Umweltbericht aufgenommen

- Vogelschlag
 - ➔ Festsetzungen bezüglich Vogelschlags wurden aufgenommen
- Besucherverkehr und Auswirkungen auf Schutzgebiete
 - ➔ Neue Besucherwege werden nicht entstehen und Besucherverkehr begrenzt sich auf die bereits vorhandenen Flächen, so dass die Auswirkungen auf die Schutzgebiete sich nicht verschlechtern wird

Förmliche Beteiligung

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	14.04.2020 25.05.2020
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	14.04.2020 25.05.2020

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anhand von Themenfeldern gebündelt und mit den wesentlichen Inhalten wiedergegeben.

Der erste Spiegelstrich fasst die eingegangene Stellungnahme zusammen (-)

Der Pfeil stellt die Abwägung und den Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme dar (➔)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Verringerung der Gebäudelänge und ansonsten weiterhin gleichbleibende Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gebäudehöhe von 12,50 m

Verkehr:

- Abwicklung des Zufahrtsverkehrs vor der Hotellerie
 - ➔ Verweis auf Abwägung im Rahmend er frühzeitigen Beteiligung
 - ➔ Erstellung einer Lärmprognose und Einhaltung der Grenzwerte bei Beachtung der in der Lärmprognose dargestellten Maßnahmen
- Zunahme des Autoverkehrs und keine vorhandene Regelung des Verkehrs
 - ➔ Unter Verweis auf die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, kann festgehalten werden, dass kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, die Verkehrsführung und Regelung liegt des Weiteren im Aufgabenbereich der Gemeinde

Ortsbild und Umgebungsnutzung:

- Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Umgebungsnutzung durch Größe des geplanten Vorhabens
 - ➔ Verweis auf Wettbewerb und Siegerentwurf und Verkürzung der gebäudelänge um 3,20 m
- Größe und Lage der Gebäude fügt sich nicht in die Umgebung ein

- ➔ Verweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits erfolgten Abwägung bezüglich des Einfügens in die Umgebung

Alternativvorschlag aus der Frühzeitigen Beteiligung:

- Verweis auf den im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung angebrachten Alternativvorschlag

Städtebauliche Erfordernis:

- Verweis auf fehlendes städtebauliches Erfordernis und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zeitlich nahe Umsetzung des Vorhabens
 - ➔ Abstimmung bezüglich des Vorgehens zur Schaffung von Baurecht mit dem Landratsamt im Vorfeld und Einigung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da Vorhaben als gesamtheitlich zu betrachten ist.

Ergänzende Information:

- Verweis auf weitere ergänzende Informationen bezüglich der Gebäudelängen
 - ➔ Verweis auf den Vorhaben und Erschließungsplan, der Informationen zu Gebäudelänge und Größe darstellt und im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt wurde

Lärmschutz:

- Verweis auf steigende Besucherzahlen und erhöhten Lärm durch Besucher
 - ➔ Verweis auf Abwägung im Rahmender frühzeitigen Beteiligung
 - ➔ Erstellung einer Lärmprognose und Einhaltung der Grenzwerte bei Beachtung der in der Lärmprognose dargestellten Maßnahmen
- Lärm durch bereits bestehende Außenanlagen des Museums
 - ➔ Die genannten Außenbereiche sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden nicht verändert

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Planungsrechts:

- Abgrenzung von Externen Ausgleichsflächen
 - ➔ Die Externe Ausgleichsfläche wird im Planteil dargestellt und abgegrenzt

Belange des Natur – und Landschaftsschutzes:

- Verweis auf Durchführung einer FFH Vorprüfung zu Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete
 - ➔ Eine FFH Vorprüfung wurde durchgeführt und die Unterlagen ergänzt
- Verweis auf fünf Vogelkartierung und den fachlichen Standard und Kartierungsumfang
 - ➔ Darstellung des Kartierungsablaufs und der Ergebnisse, sowie zusätzliches Heranziehen einer bereits erfolgten Kartierung des Umfelds im Rahmen der Wasserrechtlichen Genehmigung des Uferparks Pfahlbauten aus dem Jahr 2018 auf deren Grundlage der Umfang der Kartierung angepasst wurde
- Aufnahme zu Aussagen bezüglich besonders geschützter Arten
 - ➔ Verwies auf entsprechendes Kapitel und die Behandlung im Umweltbericht
- Durchführung einer Baumhöhlenkartierung
 - ➔ Bauhöhlenkartierung wurde durchgeführt und in den Unterlagen ergänzt
- Festsetzung der Beleuchtungsdauer und Ausrichtung insektenfreundlichen Beleuchtung

- ➔ Angaben zur Ausrichtung der Beleuchtung wurden in den Festsetzungen aufgenommen
- ➔ Festsetzungen bezüglich der Beleuchtungsdauer und zeitlichen Begrenzung sind nicht im Rahmen des Bebauungsplanes möglich, wurden allerdings als Hinweise aufgenommen.
- Erfassung von Eidechsenvorkommen
 - ➔ Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Strukturen die als Fortpflanzungstätten dienen auch die Vorhandenen Schotterflächen sind verdichtet und bieten keine Habitate für Zauneidechsen. Bei den Kartierungen konnten keine Individuen nachgewiesen werden
- Textliche und planerische Festsetzung der Bäume
 - ➔ Ergänzung der textlichen Festsetzungen der zu erhaltenden Bäume und Korrektur von Widersprüchlichen Angaben zu Anzahl der Bäume im Umweltbericht
- Externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 62 Gemarkung Unteruhldingen
 - ➔ Änderung der externen Ausgleichsfläche auf Anregung des Landratsamtes und Abwicklung über das Ökokonto der Gemeinde, sowie Darstellung der neuen Ausgleichsfläche im Planteil

Belange des Wasser - und Bodenschutzes:

- Anpassung der Gesamtbewertung der Bodenfunktion im Umweltbericht
 - ➔ Der Stellungnahme durch das Landratsamt wurde gefolgt und dementsprechend die Bewertung des Schutzgutes Boden angepasst und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechen geändert

Belange des Immissionsschutzes:

- Aussagen zur geplanten Nutzung und der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung
 - ➔ Eine schallschutztechnische Untersuchung wurde erstellt und den Unterlagen im weiteren Verfahren beigelegt. Gemäß dem Gutachten wurde eine Lärmschutzwand angrenzend an den Nahversorger im Plan und Textteil festgesetzt.

Belange des Brandschutzes:

- Hinweis auf die geltenden Brandschutzvorschriften und den Einsatz von Schiebeleitern
 - ➔ Die Brandschutzvorschriften wurden in den Hinweisen aufgenommen und auf die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen.

Belange der Landwirtschaft:

- Erschwerte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - ➔ Durch den Zuschnitt des Geltungsbereiches mit geraden Kanten und keinen spitz zulaufenden Winkeln, wird nicht von einer erschwerten Bewirtschaftung ausgegangen

Erneute Offenlage

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	03.11.2020 24.11.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	03.11.2020 24.11.2020

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anhand von Themenfeldern gebündelt und mit den wesentlichen Inhalten wiedergegeben.

Der erste Spiegelstrich fasst die eingegangene Stellungnahme zusammen (-)

Der Pfeil stellt die Abwägung und den Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme dar (→)

Maß der Baulichen Nutzung:

- Bezugnahme auf Stellungnahme aus der förmlichen Beteiligung mit ergänzenden Informationen zu den Maßen der Gebäude und eines zusätzlichen Schreibens an die Gemeinde
→ Verweis auf bereits in der förmlichen Beteiligung erfolgten Abwägung

Lärmprognose:

- Verweis auf bereits hohe Lärmbelastung und steigenden Lärm durch das Vorhaben und Lärmprognose aus dem Jahr 2013
→ Im Rahmen des Verfahrens, wurde eine Lärmprognose erstellt. Unter Verweis auf die in Lärmprognose dargestellten Maßnahmen, die im Durchführungsvertrag verankert sind, werden die Grenzwerte eingehalten

Ausgleichsflächen:

- Kritik an Lage der Ausgleichsfläche auf Gemarkung einer anderen Gemeinde
→ Die Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Ökokontos der Gemeinde, welches für den Ausgleich für den Ausgleich bei Bauvorhaben herangezogen werden kann. Insgesamt besitzt die Gemeinde mehr, wie eine Millionen Ökopunkte und lediglich 9550 werden für den Ausgleich der Pfahlbauten benötigt. Vertraglich wird der Kauf der Ökopunkte zwischen Gemeinde und Pfahlbauten geklärt.

Retentionsausgleich:

- Infragestellung des Retentionsausgleich am Naturstrand zum Nachteil der Besucher
→ Ausgleich wird mit den bereits umgesetzten Maßnahmen am Naturstrand verrechnet und es müssen keine weiteren Maßnahmen umgesetzt werden bei denen weitere Flächen verloren gehen.

Gebäude auf dem Gelände der Pfahlbauten:

- Verweis auf mehrere Neubauten auf dem Gelände der Pfahlbauten und großflächige Bebauung

- ➔ Im Rahmen des Verfahrens werden lediglich die zwei geplanten Bauten behandelt. Weitere bereits bestehende oder außerhalb des Geltungsbereichs geplante Vorhaben sind nicht Bestandteil des Verfahrens

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anhand von Themenfeldern gebündelt und mit den wesentlichen Inhalten wiedergegeben.

Der erste Spiegelstrich fasst die eingegangene Stellungnahme zusammen (-)

Der Pfeil stellt die Abwägung und den Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme dar (➔)

Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Planungsrecht:

- Verweis auf fehlende Anhänge der Lärmprognose
➔ Es wurde die erneute Offenlage wiederholt und die entsprechenden Anhänge mit ausgelegt
- Verweis auf Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss
➔ Der Durchführungsvertrag liegt unterschrieben zum Satzungsbeschluss vor
- Prüfung der Verfahrensvermerke und Darstellung des Retentionsausgleichs in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie korrekte Darstellung der HQ 100 Linie im Planteil
➔ Die HQ 100 Linie wurde korrekt dargestellt und die Verfahrensvermerke aktualisiert und geprüft
➔ Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird auch die Fläche für den Retentionsausgleich aufgeführt

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Empfehlung zur genauen Abgrenzung der Ausgleichsfläche auf die Anzahl der benötigten Ökopunkte
➔ Die Ausgleichsfläche wurde auf die benötigten Ökopunkte abgegrenzt und im Rahmen der Wiederholten Offenlage im Umweltbericht und Planteil erläutert und dargestellt
- Verweis auf Eintragung der Ausgleichsfläche in das Kompensationsverzeichnis nach Satzungsbeschluss
➔ Die Ausgleichsfläche wird nach Satzungsbeschluss in das Kompensationsverzeichnis eingetragen
- Ergebnis und Durchführung der Natura 2000 Vorprüfung
➔ Die FFH Vorprüfung wurde geprüft und klargestellt, dass diese korrekt erstellt wurde

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

- Anpassung der Rechtsgrundlage
➔ Die Rechtsgrundlage wurde im Text angepasst

Belange des Immissionsschutzes:

- Ergänzung des Hinweises zu Veranstaltungen im Außenbereich nach 22 Uhr.
 - ➔ Die bisherige Formulierung wird beibehalten und es werden keine weiteren Ergänzungen vorgenommen

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme aus den vorangegangenen Beteiligungen
 - ➔ Verweis auf bereits stattgefundene Abwägung im Rahmen des laufenden Verfahrens

Netze BW GmbH

- Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme aus den vorangegangenen Beteiligungen
 - ➔ Verweis auf bereits stattgefundene Abwägung im Rahmen des laufenden Verfahrens

Wiederholung der erneuten Offenlage

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	21.12.2020 11.01.2021
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	21.12.2020 11.01.2021

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Wiederholung der erneuten Beteiligung sind **keine** Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind Stellungnahmen zu folgenden Bereichen eingegangen:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anhand von Themenfeldern gebündelt und mit den wesentlichen Inhalten wiedergegeben.

Der erste Spiegelstrich fasst die eingegangene Stellungnahme zusammen (-)

Der Pfeil stellt die Abwägung und den Umgang mit der eingegangenen Stellungnahme dar (→)

Landesamt für Denkmalpflege

- Verweis auf die Übernahme der angebrachten Hinweise im Rahmen des Verfahrens
→ Verweis auf bereits stattgefundene Abwägung im Rahmen des laufenden Verfahrens

Landratsamt Bodenseekreis

- Verweis auf keine weiteren Anregungen über die Stellungnahme vom 20.11.2020 hinaus
→ Verweis auf bereits stattgefundene Abwägung im Rahmen des laufenden Verfahrens

Deutsche Telekom GmbH

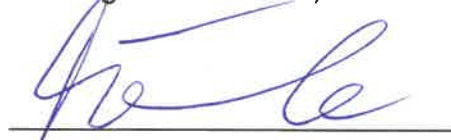
- Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme aus den vorangegangenen Beteiligungen
→ Verweis auf bereits stattgefundene Abwägung im Rahmen des laufenden Verfahrens

4. Alternativen - Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Pfahlbaumuseum“ dient der Umsetzung der Museumserweiterung. Etwaige negative Auswirkungen auf die Umwelt können durch die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und planungsexternen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Auf der Grundlage eines Architekten Wettbewerbs, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Umsetzung des Siegerentwurfes. Die Erweiterung des Museums, ermöglicht den Pfahlbauten den Besuchern ein modernes und weiterhin attraktives Angebot zu bieten und das Museum für die Zukunft aufzustellen. Die Erweiterungsflächen sind alle im Besitz der Pfahlbauten und sind auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Alternative Flächen auf der Gemarkung der Gemeinde, komme aufgrund der dadurch entstehenden Wege zum zentralen Bereich der Pfahlbauten nicht infrage und entsprechen auch nicht der städtebaulich angestrebten Entwicklung der Gemeinde.

Uhldingen Mühlhofen, den 23.02.2021


Bürgermeister Dominik Männle

Überlingen, 23.02.2021



Johann Senner, Planstatt Senner