

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet 'Im Ried III', 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

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. 9.800m² 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.

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

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 06.10.2020 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 16.10.2020. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.03.2021 gebilligt und gleichzeitig deren Offenlage beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020. Die Offenlage fand vom 27.04.2021 bis zum 28.05.2021 statt. Deren öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.04.2021. Am 27.07.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen den Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Im Ried III', Mühlhofen und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Im Ried III', Mühlhofen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet 'Im Ried III', Mühlhofen

Inhalte der Planung

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 Lagerhäuser, Lagerplätze und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Lagerhäuser und Lagerflächen beanspruchen im Regelfall große Flächen, ohne eine entsprechende Anzahl von Arbeitsplätzen zu schaffen. Darüber hinaus erhöhen sie die Anzahl der Verkehrsbewegungen und überlasten damit möglicherweise die derzeit nur begrenzt leistungsfähige Erschließung des Gesamt-Gewerbegebietes 'Im Ried'. 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.

Das Plangebiet enthält zwischen der Bahnlinie und der neuen Erschließungsstraße ein durchgezogenes Baufenster, in dem Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 9 m und einer Firsthöhe von maximal 10,50 m errichtet werden können. In einer 12 m breiten Abstandsfläche zu dem entlang der Bahnlinie verlaufenden geschützten Biotop sind Hochbauanlagen unzulässig. Südöstlich des Baufensters sind Pflanzgebote für Bäume angeordnet.

Südlich der neuen Erschließungsstraße stellt eine kleinere Teilfläche die Erweiterung des Baufensters dar, das im angrenzenden Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Im Ried II' ausgewiesen ist. Der Bereich enthält außerdem ein Erhaltungsgebot für einen Laubbaum.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet 'Im Ried III', Mühlhofen

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.

Schallschutz

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Dr. Dröscher, Tübingen vor. Demnach dürfen an der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche (Lärmbetroffenheitsbereich) mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) zum Schutz vor Schienenverkehrslärm keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Ziff. 3,16: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016) mit offenbaren Fenstern errichtet werden, sofern nicht im Rahmen des Bauantrages durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass an den schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen keine gesundheits-gefährdenden oder gesundheitsbeeinträchtigenden Pegel zu befürchten sind.

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. Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie das Schutzgut 'Flora / Fauna' zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume sowie Schutzmaßnahmen für die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen als Biotop geschützten Gehölze. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Um die nahegelegenen Wohngebiete zu schützen und negative Auswirkungen durch Lärm zu vermeiden, wird im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Auftrag der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen wurde vom Büro SeeConcept, Uhldingen, eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes vorgenommen, die dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet wenige Strukturen auf, die für wild lebende Tier- und Pflanzenarten relevant sind. Die nördlich gelegenen und teilweise als Biotop geschützten Gehölze hingegen sind eine aus artenschutzrechtlicher Sicht als überdurchschnittlich zu bewerten. Sie liegen außerhalb des Plangebietes.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet 'Im Ried III', Mühlhofen

Aufgrund des Abstands des Baufensters von den Gehölzen und die festgesetzten Schutzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Struktur nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 500m-Suchraums für mittlere Standorte, der sich vom nördlich gelegenen Killenweiher hin nach Süden bis an den südlichen Ortsrand von Mühlhofen erstreckt. Zudem quert ein 1000m-Suchraum für feuchte Standorte das Plangebiet im Osten.

Trotz der geplanten Bebauung verbleiben Freiflächen, die die genannten Vernetzungsfunktionen weiterhin wahrnehmen können.

Das Maßnahmenkonzept zur Grünordnung enthält Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die – teilweise schutzgutübergreifend – bei sachgerechter Umsetzung zur Vermeidung und Minimierung potentieller Eingriffe führen können.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des bilanzierten Eingriffs erfolgt durch den Erwerb von 132.892 Biotopwertpunkten bei der Markgräflisch Badischen Verwaltung Salem aus der Ökokonto-Maßnahme 'Spitznagelhof'.

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.

Es sind mehrere Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Abwägung erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 30.03.2021 und vom 27.07.2021. Die Ergebnisse sind in den entsprechenden Sitzungsprotokollen festgehalten.

Planungsalternativen

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 Betriebe 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.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet 'Im Ried III', Mühlhofen

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 Gewerbebestandes die deutlich verträglichere Alternative.

Fazit

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des zentralen Gewerbebestandes 'Im Ried' um eine ca. 9.800 m² große Fläche geschaffen.

Die Planung bedeutet für den Menschen die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie einer ortsnahen Freifläche. Dem stehen konkrete Ansiedlungs- bzw. Erweiterungspläne heimischer Betriebe verbunden mit der Schaffung eines wohnortnahen Arbeitsplatzangebotes gegenüber.

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 27.07.2021 den Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Im Ried III', Mühlhofen als Satzung beschlossen.