

Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Mühlhofen Mitte 2022`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Vorhabenträger: Willi Mayer Projekt GmbH & Co. KG, 72406 Bisingen
Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen



Helmut Hornstein

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



A Satzungen

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Mühlhofen Mitte 2022'
und
der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
'Mühlhofen Mitte 2022'.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Mühlhofen Mitte 2022' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom
2. dem textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom.....
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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 Unzulässigkeit von Niederspannungs-Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Ortsmitte Mühlhofen' außer Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

D. Männle, Bürgermeister

B 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 zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gem. § 1 (6) Nr. 1. wird festgesetzt, dass die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Gem. § 6a (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig ist und dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag im Baufenster im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gesamthöhe der Gebäude bestimmt, die durch Eintrag im Baufenster im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt ist.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Roh-Fußbodenhöhe EFH) ist mit

- 408.30 m ü. NN

festgesetzt.

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

mit der Maßgabe, dass entlang der Hauptstraße bis zur Einmündung der Grasbeurer Straße bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden kann und die Gesamt-Gebäudelänge über 50 m betragen darf.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Baufensters und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen als

- öffentlicher Gehweg

festgesetzt.

6.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt.

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

7.1 Bodenschutz

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

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

8.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

8.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Standorte von zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. dem aktuellen Stand der Technik, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

D. Männle, Bürgermeister

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Jedem Baugesuch sind 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

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

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

5. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für festgesetzte Pflanzgebote

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

2. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlfriechendes Geißblatt

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

3. Extensive Dachbegrünung

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

E Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Elektrische Freileitungen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen
- 5.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Mühlhofen Mitte 2022'.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich:

- extensiv begrünte Flachdächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm.

Solaranlagen sind mit extensiven Dachbegrünungen zu kombinieren.

Zulässig ist für das Erdgeschoss außerhalb der weiteren Überbauung:

- intensiv begrüntes Flachdach mit einem Mindest-Substratauftrag von 30 cm.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien.

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

2.3 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen außerhalb der Bebauung in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen. Für befestigte Flächen sind helle Materialien zu verwenden.

Asphalt ist nur für die Herstellung der öffentlichen Gehwege zulässig.

4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

5.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

D. Männle, Bürgermeister

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und umfasst eine Größe von ca. 3.400 m².

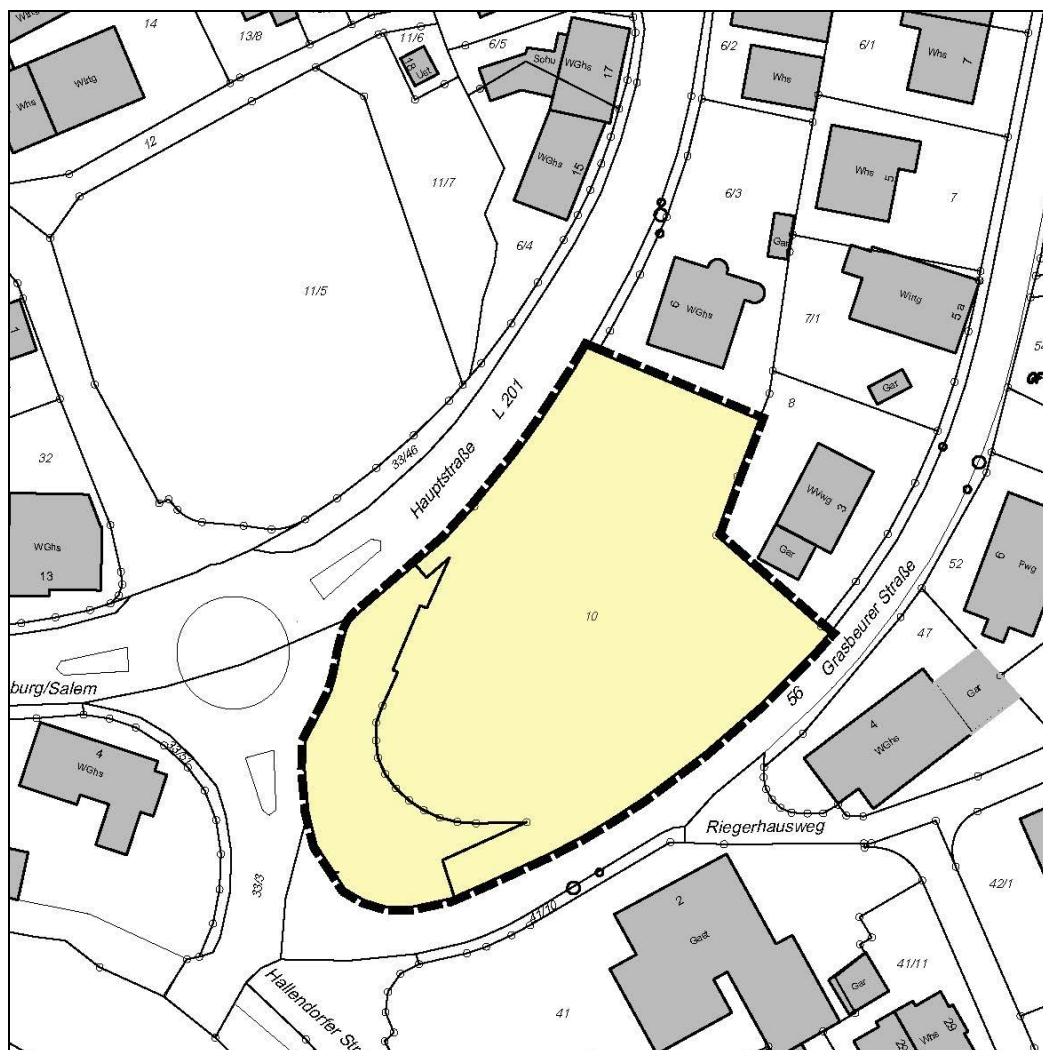
Es beinhaltet die Grundstücke:

- | | |
|------------------|---|
| Fl. St. Nr. 10 | - Bauplatz, derzeit Brachfläche, |
| Fl. St. Nr. 3360 | - öffentliche Grünfläche, baumbestanden und Gehwegen. |

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen von einem Kreisverkehrsplatz, an dem die Kirchstraße und die Hallendorfer Straße in die Hauptstraße / Landesstraße 201 einmünden,
- im Norden von der Hauptstraße / Landesstraße 201,
- im Osten von bebauten Grundstücken mit Wohn- und Geschäftshäusern,
- im Süden von der Grasbeurer Straße und daran südlich anschließend von einem Gastronomiebetrieb und einem Wohn- und Geschäftshaus.

Das weitgehend ebene Plangebiet liegt i. M. auf ca. 408.30 m ü. NN.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild LUBW

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen zählt mittlerweile ca. 8.300 Einwohner und besteht aus drei Teilorten, die sich trotz der prosperierenden Entwicklung der Gesamtgemeinde in den vergangenen Jahrzehnten ihre eigene Identität bewahrt haben. Während das am Ufer des Bodensees gelegene Unteruhldingen mit Seefeldern beliebte Ausflugs- und Erholungsorte sind, ist Oberuhldingen Sitz der Gemeindeverwaltung und Schulstandort. Darüber hinaus haben sich in der Ortslage und in Bahnhofsnähe eine ganze Reihe von Geschäften und Einzelhandelsbetrieben angesiedelt, die ein fast lückenloses Angebot für alle Dinge und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bieten. Mühlhofen wiederum ist der größte Gewerbestandort der Gemeinde mit einer vielfältigen Struktur vor allem kleinerer und mittelständischer Betriebe. Um den Ortskern herum sind mehrere Wohngebiete entstanden. Derzeit wird das vorhandene Wohnquartier 'Dohle' mit dem Bereich 'Kanalweg' um ca. 13 Baugrundstücke erweitert.

Ein wesentliches Ziel der Gemeindeentwicklung ist es, die Ortsmitte von Mühlhofen als Standort für Infrastruktureinrichtungen zu stärken und gleichzeitig Wohnraum zu schaffen. Entlang der stark befahrenen Hauptstraße ist aufgrund struktureller Veränderungen immer öfter ein Leerstand bei den dortigen Geschäftshäusern und Ladenlokalen zu verzeichnen, die Seitenbereiche der Straße bieten aufgrund des hohen Durchgangsverkehrs kaum Aufenthaltsqualität.

Positiv steht dem das Bemühen einiger Gastronomiebetriebe gegenüber, deren Aktivitäten Frequenz und Leben in die Ortsmitte bringen. Auch die ehemalige Spek'sche Fabrik genießt in der Region als Kulturstätte einen guten Ruf und trägt zur Belebung der Ortsmitte bei. An der Kirchstraße konnte die Gemeinde durch die Anlage einer öffentlichen Platzfläche die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern und gleichzeitig Besucherparkplätze anordnen.

Für das vorliegende Plangebiet lag schon im Jahr 2013 die Planung eines Vorhabenträgers vor, der einen bis zu viergeschossigen Gebäudekomplex mit Einzelhandelsbetrieben, Praxis und Büroräumen sowie Wohnungen vorsah. Die planungsrechtlichen Grundlagen sollten im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden, der auch im Jahr 2014 Rechtskraft erlangte. Aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers wurde das Vorhaben jedoch nicht umgesetzt. Das Grundstück konnte mittlerweile von einem anderen Vorhabenträger erworben werden. Die aktuelle Planung sieht über einer Tiefgarage einen Lebensmittelmarkt vor, über dem auf drei weiteren Geschossen Wohnungen angeordnet sind. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen sieht in diesem Projekt einen wichtigen Ansatz zur Stärkung des Ortskerns.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

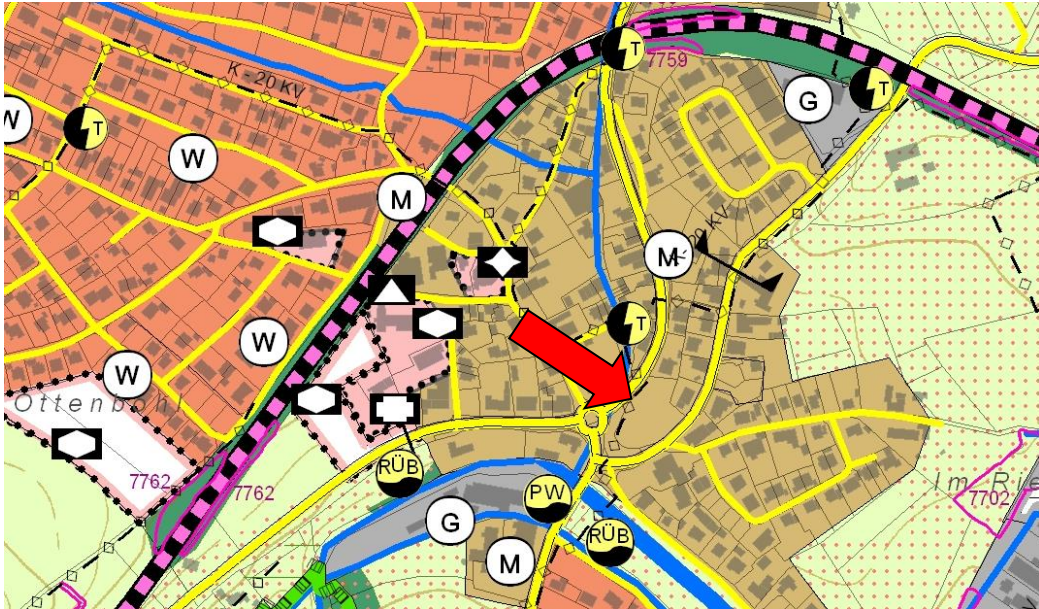
Die erforderlichen Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben und Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Ortskerns von Mühlhofen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 3.400 m², die Grundflächenzahl ist mit 0,75 festgesetzt. Damit liegt die mit ca. 2.550 m² deutlich unter der zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m². Die überschlägige Prüfung der Belange von Natur und Umwelt kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen sowie der formulierten Planungsziele und der Planungsinhalte erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Mit Ausnahme einzelner Bäume finden sich keine wertgebenden Biotop- oder Landschaftselemente.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

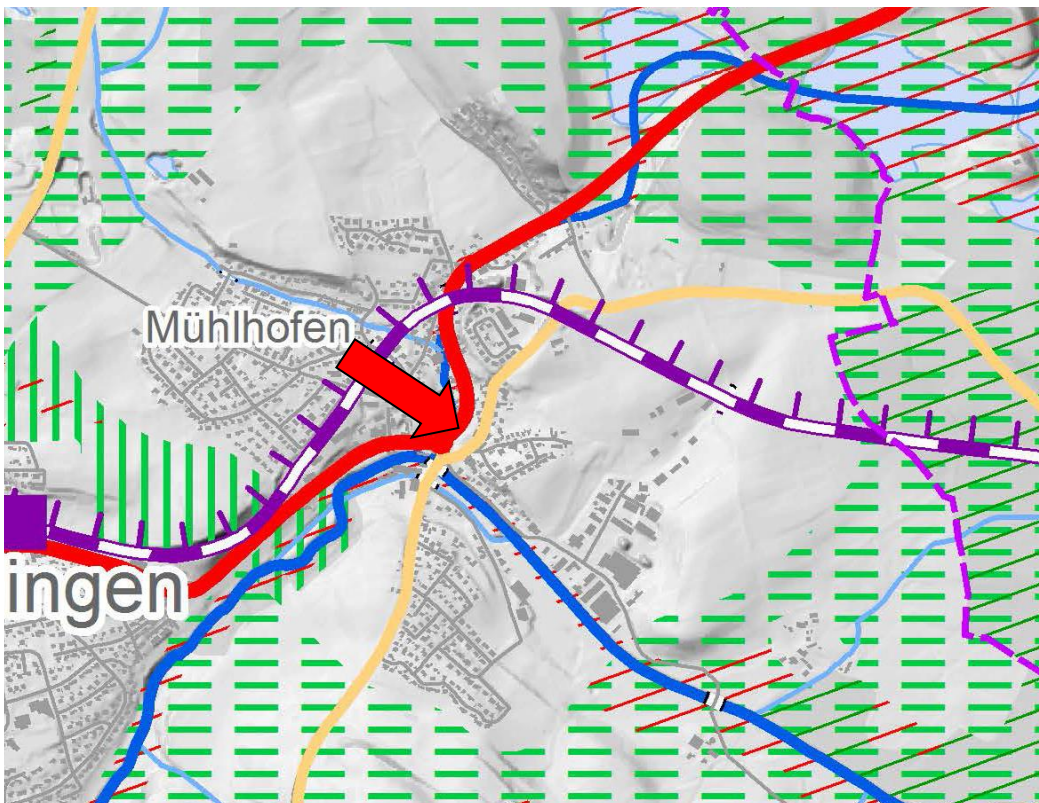
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg (ohne Maßstab)

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ausweisungen.



Auszug aus der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

5. Bestand / Nutzung

Das innerörtlich gelegene Plangebiet ist unbebaut und stellt derzeit größtenteils eine Brachfläche dar. Das im Jahr 2013 entwickelte Projekt wurde mit Ausnahme einer Baugrube nicht umgesetzt.

Südlich dieser Baugrube befindet sich eine kleine, baumbestandene Grünfläche. Entlang der Hauptstraße und an der Grasbeurer Straße sind Gehwege angeordnet.



Luftbild (Quelle: LUBW)

5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthält keine geschützten Biotope bzw. Schutzkategorien.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

5.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Westlich des Plangebietes verläuft der verdohlte Schlapenbach, der südlich der Hallendorfer Straße in die Seefelder Aach mündet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten.

5.3 Denkmalschutz

Die südlich des Plangebietes gelegene ehemalige Spek'sche Fabrik stellt ein markantes Beispiel der Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts dar.

6. Planung

6.1 Das Vorhaben

Das Vorhaben umfasst einen Lebensmittelmarkt, der mit allen Verkaufs- und Nebenflächen (Anlieferung, Lager) über einer Tiefgarage im Erdgeschoss angeordnet ist. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 1.085 m² und ist aus Sicht der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen erforderlich, um den künftigen Bedürfnissen des Teilortes Rechnung zu tragen. Mühlhofen soll in nächsten Jahren den Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung für die Gesamtgemeinde darstellen. Derzeit sind mehrere Wohnquartier in Planung. Der zu erwartende Einwohnerzuwachs rechtfertigt die Ansiedlung eines Vollversorgers, der mit der geplanten Verkaufsfläche ein attraktives Angebot für den Ort sein kann. Dabei geht die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen jedoch davon aus, dass es keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden geben wird, weil der Betrieb als Versorgungsschwerpunkt für den prosperierenden Teilort Mühlhofen angelegt ist, der aktuell ein erhebliches Defizit im Bereich der Nahversorgung aufweist.

Negative schädliche Auswirkungen auf die Umwelt oder auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr sind aufgrund der Lage im Ortskern und den unmittelbaren Anschluss an ein gut ausgebautes Straßennetz nicht zu erwarten. Dasselbe gilt für mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Sollten sich im weiteren Verfahren Anhaltspunkt auf mögliche regionale Auswirkungen ergeben, muss ggfs. eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden.

Über der Marktfläche entwickeln sich drei Baukörper, die auf jeweils drei Geschossen insgesamt 30 Wohnungen enthalten. Sie gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof.

Die Tiefgarage enthält 48 Stellplätze, weitere 33 Stellplätze sind an der Hallendorfer Straße und im Osten des Plangebietes vorgesehen. Diese Stellplätze sind teilweise überbaut.



Lageplan (ohne Maßstab)



Untergeschoss mit Tiefgarage

Alle Pläne schairer + partner architekten, 72336 Balingen



Erdgeschoss mit Einzelhandelsfläche (Lebensmittelmarkt)



Erstes Obergeschoss

Alle Pläne schairer + partner architekten, 72336 Balingen

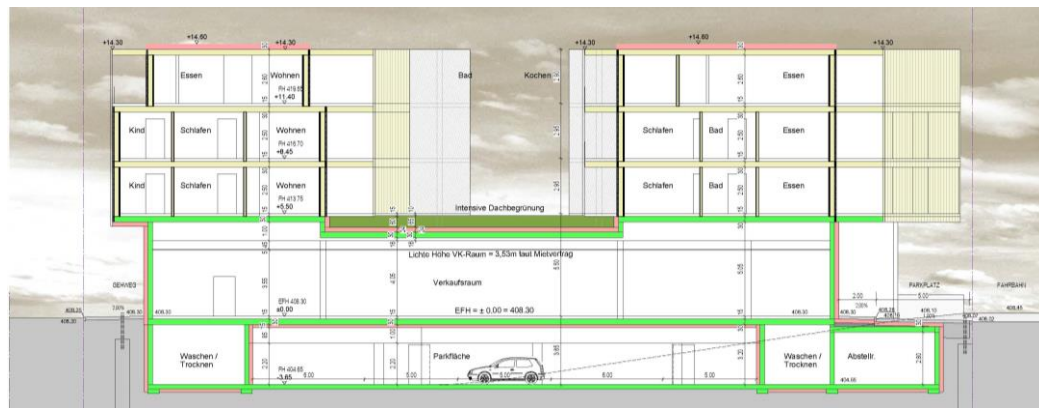


Zweites Obergeschoss

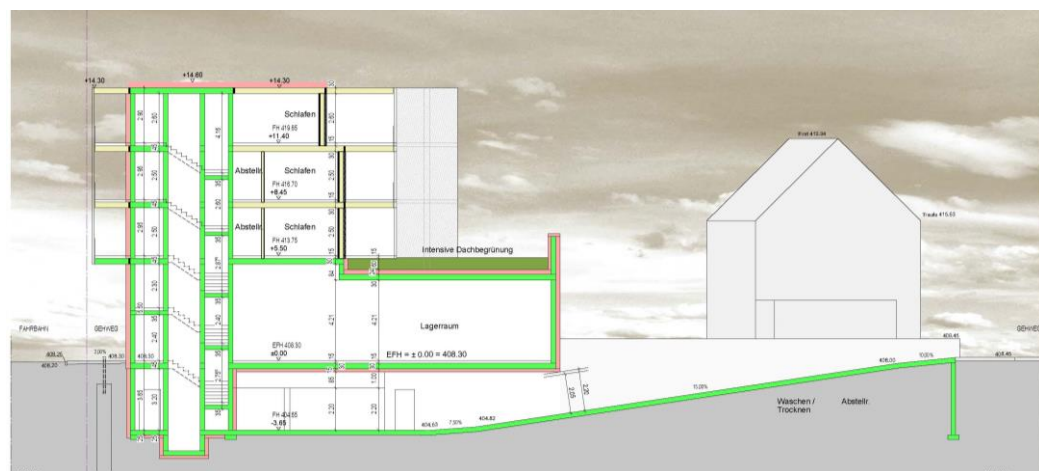


Dachgeschoss

Alle Pläne schairer + partner architekten, 72336 Balingen



Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



Ansicht von Süden

Alle Pläne schairer + partner architekten, 72336 Balingen



Visualisierung

Alle Pläne schairer + partner architekten, 72336 Balingen

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **MU = Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO**

Das Plangebiet ist als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass im Erdgeschoss keine Wohnungen und in den darüber liegenden Geschossen ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Der gewählte Gebietstyp lässt diese geschossweisen Festsetzungen zu und bietet gegenüber dem Mischgebiet den Vorteil, dass die unterschiedlichen Nutzungen nicht gleichgewichtig sein müssen. Damit können die Ziele der Gemeinde, einerseits die Infrastruktur in Mühlhofen zu verbessern und andererseits auch dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, exakt umgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Mit 0,75 entspricht der Wert exakt der vorliegenden Planung und liegt für urbane Gebiete knapp unter der zulässigen Höchstgrenze (Orientierungswert) von 0,8 gem. § 17 BauNVO. Er lässt die weitgehende Überbauung des Plangebietes zu, die an dieser Stelle jedoch - auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung - städtebaubaulich durchaus gewünscht ist. Es entsteht ein prägnanter, den Ortskern mitprägender Gebäudekomplex, der auch dem von der Gemeinde angestrebten Ziel entspricht, künftig verstärkt flächensparende Bauweisen umzusetzen.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Über dem Erdgeschoss sind drei weitere Vollgeschosse angeordnet, so dass die Bebauung insgesamt viergeschossig in Erscheinung tritt. Die dadurch entstehende Dominanz der Baukörper ist im Ortskern erwünscht und bildet ein adäquates Gegenüber zur ehemaligen Spek'schen Fabrik.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Die festgesetzte Gesamthöhe entspricht mit 422,90 m ü. NN exakt der vorliegenden Planung und liegt damit bis zu ca. 3,30 m über der Höhe der direkten Nachbargebäude (Hauptstraße 4 = 420,09 m ü. NN, Hauptstraße 6 = 419,63 m ü. NN, Grasbeurer Straße 3 = 419,94 m ü. NN.). Der auf der gegenüberliegenden Seite der Grasbeurer Straße gelegene Gastronomiebetrieb weist eine Gesamthöhe von 424,02 m ü. NN auf.

Die Bauhöhe ergibt sich aus der erforderlichen Geschosshöhe von brutto ca. 5 m für den im Erdgeschoss angeordneten Lebensmittelmarkt und den darüber liegenden Wohngeschossen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die für das Gesamtvorhaben einheitliche Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist in Meter über Normal Null festgesetzt. Sie ist so gewählt, dass die Oberkante der Tiefgarage weitgehend der umliegenden Geländehöhe entspricht und damit von außen nicht, bzw. nur über die Einfahrt in Erscheinung tritt.

- **Bauweise (§ 9 (1) gem. § 22 (BauNVO)**

Das Bauvorhaben ist in drei Bauteile untergliedert, die sich über ein gemeinsames, durchgehendes Erdgeschoss entwickeln. Dieser 'Gebäudesockel' weist eine Baulänge von über 50 m auf und rückt an zwei Straßenseiten bis an die Grundstücksgrenzen heran. Die dadurch entstehende städtebauliche Situation, dass der öffentliche Raum dadurch bis unmittelbar durch die Gebäudekanten angrenzt, ist im Ortskern durchaus üblich und erwünscht.

- **Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO**

Die festgesetzte Baugrenze umfasst exakt den geplanten Baukörper.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Innerhalb der Tiefgarage werden 48 Stellplätze ausgewiesen, weitere 33 sind oberirdisch angeordnet. Der von der Gemeinde geforderte Stellplatzschlüssel beträgt 1,5 je Wohneinheit, so dass für den Lebensmittelmarkt 32 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die an der Grasbeurer Straße gelegenen Stellplätze sind als Senkrechtparker vorgesehen. Von der Hauptstraße führt eine Zufahrt zu weiteren Stellplätzen, die teilweise mit den Wohngeschossen überbaut sind.

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Das vorhandene Gehwegenetz entlang der Straßen bleibt erhalten und ist im Bebauungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen. Teilweise verläuft es über der Tiefgarage. Hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen mit der Gemeinde erforderlich. An der Grasbeurer Straße wird der Gehweg hinter den straßenseitig angeordneten Stellplätze geführt, so dass ein- und ausparkende Fahrzeuge nicht queren müssen. Im Einmündungsbereich der Hallendorfer- und Grasbeurer Straße verlaufen die Wege innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

- **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die bestehende öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich der Hallendorfer- und Grasbeurer Straße bleibt teilweise erhalten und wird als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Sie gliedert den Straßenraum und dient als Standort für Bäume.

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

Bodenschutz

Aufgrund der Tiefgarage ist das Bauvorhaben mit erheblichen Erdaushubmengen verbunden. Die Baugrube wurde für das Vorgängerprojekt bereits teilweise hergestellt. Für den zusätzlich anfallenden Aushub ist ein entsprechendes Wiederverwertungskonzept vorzulegen, um den geordneten Umgang mit dem Bodenmaterial zu gewährleisten.

- **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Der in der öffentlichen Grünfläche gelegene Baumbestand soll durch Neupflanzungen ergänzt werden, so dass der Bereich insgesamt baumüberstellt ist. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbildes sowie zum Klimaschutz.

- **Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Für zwei innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegene Bäume sind Erhaltungsgebote festgesetzt, um deren Erhalt auf Dauer zu gewährleisten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Das Bauvorhaben ist mit Ansichten und Schnitten exakt dargestellt, so dass sich die Bauvorschriften auf einige wesentlichen Punkte beschränken:

• Dachform

Für die drei Einzel-Baukörper sind Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Mit dieser Dachform wird die Höhenentwicklung begrenzt, gleichzeitig trägt die Begrünung zum verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei. Sie dient aufgrund der verringerten Abstrahlungshitze der Regulierung des Kleinklimas und trägt mit einer entsprechenden Artenzusammensetzung zur Biodiversität bei. Solaranlagen sind mit Dachbegrünungen zu kombinieren, hierzu gibt es ausgereifte Systeme am Markt. Untersuchungen zeigen, dass sich der Wirkungsgrad von Solaranlagen durch die Kombination mit Dachbegrünungen sogar um bis zu 20 % steigern lässt.

Der nicht überbaute Bereich des Erdgeschosses bildet für die Wohnbebauung einen Innenhof und stellt das Wohnumfeld dar. Er ist deshalb mit einem Mindest-Substratauftrag von 30 cm intensiv zu begrünen. Neben gestalterischen Aspekten übernimmt die Fläche damit dieselben ökologischen Funktionen wie die extensive Dachbegrünung.

- **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende und glasierte Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen. Unerwünschte Reflektionswirkungen sollen so vermieden werden.

Fassadenbegrünungen sind ein kostengünstiges und technisch einfach umsetzbares Mittel, um das Kleinklima positiv zu beeinflussen und das Siedlungsbild zu bereichern. Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² und alle Laubengänge sind daher zu begrünen.

- **Antennen, elektrische Freileitungen**

Freileitungen beeinträchtigen das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Das Plangebiet enthält, mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen, ausschließlich Funktionsbereiche. Die Bauvorschrift beschränkt sich daher auf die Festlegung, dass für befestigte Flächen außerhalb der Überbauung, d. h. auch außerhalb der Tiefgarage, nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Dies betrifft allerdings nur wenige untergeordnete Flächen.

- **Stellplätze**

Aufgrund der Lage von Uhldingen-Mühlhofen im ländlichen Raum müssen in Uhldingen-Mühlhofen meist zwei Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die vorliegende Planung weist einen Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen auf, bei denen davon auszugehen ist, dass sie zumindest teilweise auch von Familien, bzw. von mehreren Personen bewohnt werden. Das Gebiet liegt jedoch mitten im Ortskern, Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten etc.) sind problemlos zu Fuß zu erreichen. Mehrere Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, so dass regelmäßig und tagsüber eng getaktete Verbindungen nach Oberuhldingen und zum dortigen Bahnhofpunkt gegeben sind. Daher wird der Stellplatzschlüssel auf 1,5 je Wohneinheit festgesetzt.

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

6.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die begrünten Dachflächen zurückgehalten und gedrosselt in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Aufgrund der städtebaulich erwünschten Baudichte und der großflächigen Tiefgarage ist die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen nicht möglich.

6.3 Lärmschutz

Als vom Vorhaben ausgehende potentielle Lärmquellen sind die Anlieferungszone für den Lebensmittelmarkt, die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt und die oberirdisch angeordneten Stellplätze zu werten. Insbesondere Anlieferungsbereiche führen aufgrund des Lkw-Verkehrs, der häufig in den späten Abend- bzw. frühen Morgenstunden stattfindet, sowie der auf den Lkws installierten Kühlaggregate, zu erheblichen Lärmemissionen auf die angrenzende Bebauung. In der vorliegenden Planung findet die Anlieferung vollständig innerhalb des Gebäudes statt, d. h. nach dem Einfahren des Lkws wird das Zufahrtstor geschlossen, so dass es keine bzw. nur minimale Geräuscentwicklungen nach Draußen gibt.

Die Stellplätze in der Tiefgarage dienen in erster Linie den Wohnungen, also Dauernutzern, so dass sich das Ein- und Ausfahren auf wenige Vorgänge täglich beschränkt. In den drei Obergeschossen sind nur Wohnungen, keine Praxen o. ä. zulässig, die zu einer erhöhten Besucherfrequenz führen könnten.

Kunden des Lebensmittelmarktes nutzen die oberirdischen Stellplätze während der üblichen Geschäftszeiten, tagsüber maximal zwischen 8 Uhr und 20 Uhr. Der größere Teil dieser Stellplätze wird direkt über die ohnehin schon stark frequentierte Hauptstraße angefahren.

Die in den drei Obergeschossen angeordneten Wohnungen der Baukörper 1 und 2 liegen teilweise im Einflussbereich der Hauptstraße. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge, die einen Puffer zwischen der potentiellen Lärmquelle und den Wohnungen darstellen. Darüber hinaus sind die Wohnungsgrundrisse so angelegt, dass die Schlafräume größtenteils an der lärmabgewandten Seite, also in Richtung des Innenhofes liegen.

7. Durchführungsvertrag

Die Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem das zulässige Vorhaben, Realisierungszeiträume, quantitative und qualitative Anforderungen an Erschließungsanlagen, Regelungen zu den öffentlichen Gehwegen und weitere Modalitäten vereinbart werden.

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

• Fläche

Das Plangebiet umfasst eine in früheren Jahren überbaute und mittlerweile brachliegende Fläche im unmittelbaren Ortskern von Mühlhofen. Es stellt damit ein Potential der Innenentwicklung und eine Baulandreserve dar. Die Überplanung mit einer städtebaulich vertretbaren, maßvollen Verdichtung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Ortsrand kann dadurch minimiert bzw. vermieden werden.

• Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil der Ortsmitte von Mühlhofen und stellt derzeit eine Brache dar. Die Bebauung schließt eine Lücke im Siedlungsbild und prägt den Ortskern neu.

• Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortskern liegen keine Daten zur Bodenbewertung vor.

Das vorliegende Plangebiet war in früheren Jahren bebaut und enthält derzeit neben Gehwegen und kleinen Grünflächen eine teilweise ausgehobene Baugrube. Die vorgesehene Überbauung führt nicht zu weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Eine an der Einmündung der Hallendorfer- und Grasbeurer-Straße gelegene Grünfläche bleibt erhalten. Fehlende bzw. entfallene Bodenfunktionen werden zumindest teilweise durch die festgesetzten Dachbegrünungen ersetzt (z. B. Rückhaltung und Vorreinigung von Regenwasser).

• Flora / Fauna

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme einiger Bäume und kleiner Rasenflächen keine wesentlichen Vegetationsstrukturen auf. Die Artenvielfalt ist gering. Sie wird sich durch die festgesetzten extensiven und intensiven Dachbegrünungen sowie die Begrünung der Fassaden und Laubengänge deutlich erhöhen.

Tiere / Geschützte Arten

Mit Ausnahme einiger Bäume enthält das Plangebiet keine wertgebenden Elemente oder Strukturen. Diese Bäume sind grundsätzlich als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten einzustufen, deren Bedeutung allerdings aufgrund der isolierten Lage im Nahbereich mehrerer Straßen deutlich reduziert ist. Daher hat der Bereich auch keine Bedeutung für Fledermäuse.

Neben den zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen entstehen mit der vorliegenden Planung durch die Dach- und Fassadenbegrünungen neue Strukturen und Lebensräume, die in erster Linie für Insekten und Vögel von Interesse sein werden.

Biotopverbund

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern von Mühlhofen sind Biotopvernetzungskorridore und -strukturen nicht betroffen.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle LUBW)

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage mitten im Ortskern keine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Das Lokalklima im Ort wird durch die vorgesehene Bebauung potentiell beeinträchtigt (Erhöhung der Wärmeabstrahlung, reduzierte Luftfeuchtigkeit). Diese Eingriffe werden durch, Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, extensive und intensive Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen deutlich verringert.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Klimaschutz:

- **Bebauung:** Die bestmögliche Nutzung innerörtlicher Potentiale und flächensparende Bauweisen sind ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, weil die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen verringert bzw. vermieden wird.
- **Solarnutzung:** Gem. der Karte des gemittelten Solarpotentials auf Dachflächen weist die Umgebung der geplanten Bebauung beinahe ausnahmslos mindestens eine gute Eignungsklasse zur Nutzung von Solarenergie auf.
- **Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume:** Innerhalb des Plangebietes sind Pflanzgebote für insgesamt 16 Bäume ausgewiesen. Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

Klimaanpassung:

- **Fassadenbegrünung:** Fassaden und Laubengänge sind zu begrünen. Reflexionen, Abstrahlungshitze und das Aufheizen von Bauteilen werden damit verringert, die Luftfeuchtigkeit wird erhöht.
- **Dachbegrünung:** die festgesetzten extensiven und intensiven Dachbegrünungen haben denselben Effekt wie Fassadenbegrünungen. Sie tragen damit zur Regulierung des Kleinklimas bei.

- **Wasser**

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Nordöstlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Seefelder Aach. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Extensive Dachbegrünungen dienen verzögerten Abfluss und der Vorreinigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Die denkmalgeschützte ehemalige Spek'sche Fabrik weist einen ausreichenden Abstand zum Bauvorhaben auf und wird nicht beeinträchtigt. Das brachliegende Baugrundstück stellt ein Sachgut dar und wird mit der Planung aufgewertet.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben im Zuge der Planung erhalten. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird die Ortsmitte von Mühlhofen gestärkt, gleichzeitig entsteht dringend benötigter Wohnraum.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Dachbegrünungen,
- Fassadenbegrünungen,
- Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....