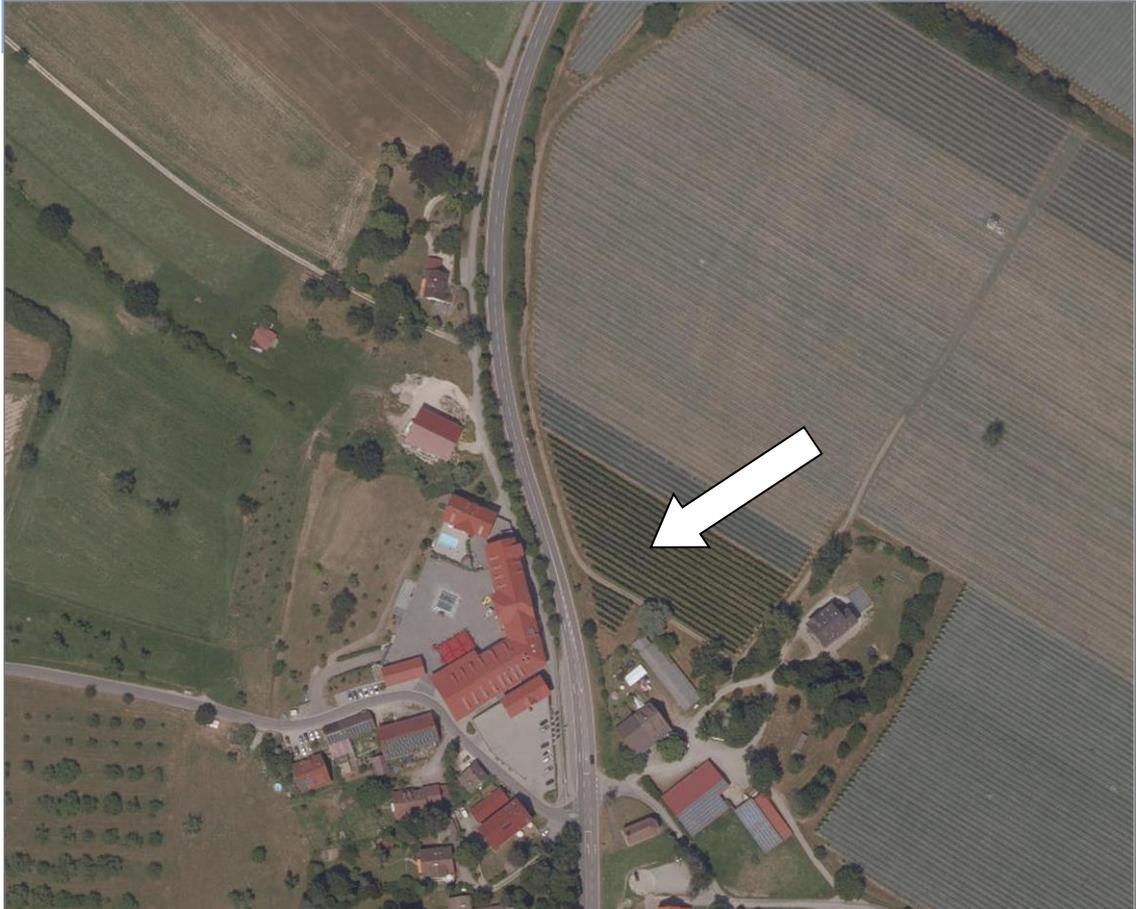


Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Gollersch - Erweiterung', Gebhardsweiler

Vorhabenträger: legal GmbH, Hildenbrandstraße 18, 73035 Göppingen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen
– Örtliche Bauvorschriften – Pflanzenliste – Begründung



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 `Gollersch - Erweiterung´, Gebhardsweiler

und

der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Gollersch - Erweiterung´, Gebhardsweiler.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Gollersch - Erweiterung´ 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),
- 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 beigefügt:

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 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,

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Dominik 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

- SO = Sondergebiet `Auto- und Traktormuseum Gebhardsweiler´)

Zulässig ist die Einrichtung einer Bushaltestelle mit den erforderlichen Gehwegen, Verkehrs- und Grünflächen.

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

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen als

- Erschließungsstraße / Kreisstraße mit Querungshilfe,
- Gehwege,

sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als

- Bushaltestelle

festgesetzt.

3.0 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt.

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

4.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 23.615 Biotopwertpunkten erfolgt durch den Kauf von Ökopunkten aus einer anerkannten Ökokontomaßnahme, die im weiteren Verfahren festzulegen ist.

4.2 Bodenschutz

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

- Mit dem Bauantrag ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

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

5.1 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.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Dominik Männle, Bürgermeister

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte 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.

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

Acer campestre

Carpinus betulus

Quercus robur

Tilia cordata

Spitzahorn

Feldahorn

Hain-Buche

Stiel-Eiche

Winterlinde

E Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Elektrische Freileitungen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Einfriedungen, Abgrenzungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Gollerscht – Erweiterung', Gebhardsweiler.

2.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

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

4.0 Einfriedungen, Abgrenzungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Dominik. Männle, Bürgermeister

F Begründung

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt Ortsteil Gebhardsweiler des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und umfasst eine Größe von ca. 0,27 ha.

Es beinhaltet die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 411 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche,

Fl. St. Nr. 416/1 - landwirtschaftliche Fläche.

Fl. St. Nr. 407 (Teil) - Kreisstraße 7783.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen vom Areal des Auto- und Traktormuseums Gebhardsweiler,
- im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen / Intensivobstanlagen,
- im Süden vom Areal eines landwirtschaftlichen Betriebes.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild LUBW

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das seit 2013 bestehende Auto- und Traktormuseum Gebhardsweiler hat sich zu einem beliebten Ausflugsziel entwickelt, das weit über die Bodenseeregion hinaus bekannt ist und jährlich über 100.000 Besucher zählt. Es wird ganzjährig von der Linie 2 des Erlebnisbusses im bodo-Verkehrsverbund und darüber hinaus von zahlreichen Bussen unterschiedlicher Reiseveranstalter angefahren. Die derzeitige Verkehrssituation ist entlang der Kreisstraße 7783, insbesondere während der Feriensaison, unbefriedigend. Zur geordneten Abwicklung der Verkehrsströme ist daher die Anlage einer leistungsfähigen Bushaltestelle vorgesehen, deren planungsrechtlichen Grundlagen mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden sollen. Gleichzeitig soll die zwischen dem Plangebiet und dem Traktormuseum gelegene Kreisstraße mit einer Querungshilfe versehen werden, die an einen neuen Gehweg anschließt.

2.1 Alternativenprüfung

Seit 2013 hat sich der Zahl der Besucher des Museums, die mit dem Bus anreisen, kontinuierlich erhöht. An Spitzentagen beträgt das Aufkommen zwischen 15 – 20 Bussen. Diese Tendenz ist grundsätzlich positiv, weil sie dazu beiträgt, den Individualverkehr auf den stark belasteten Straßen im Bodenseeraum zu verringern. Gleichzeitig erhöht sich der Druck auf das Museum, geeignete Bus-Abstellflächen zur Verfügung zu stellen. Derzeit können die Busse noch auf einem Nachbargrundstück parken. Dies wird jedoch künftig nicht mehr möglich sein, weil die Duldung nur befristet ist. Auf dem Areal des Museums können maximal zwei Busse abgestellt werden.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere Alternativen geprüft. Hierzu gehörte auch die Einrichtung eines Shuttleverkehrs von Mühlhofen bzw. Oberuhldingen. Dieser scheitert jedoch daran, dass die in den Ortsteilen bestehenden Bushaltestellen bereits sehr gut belegt bzw. teilweise schon überlastet sind und die Gemeinde aufgrund fehlender geeigneter Flächen keine Möglichkeit sieht, weitere Abstellflächen zu schaffen.

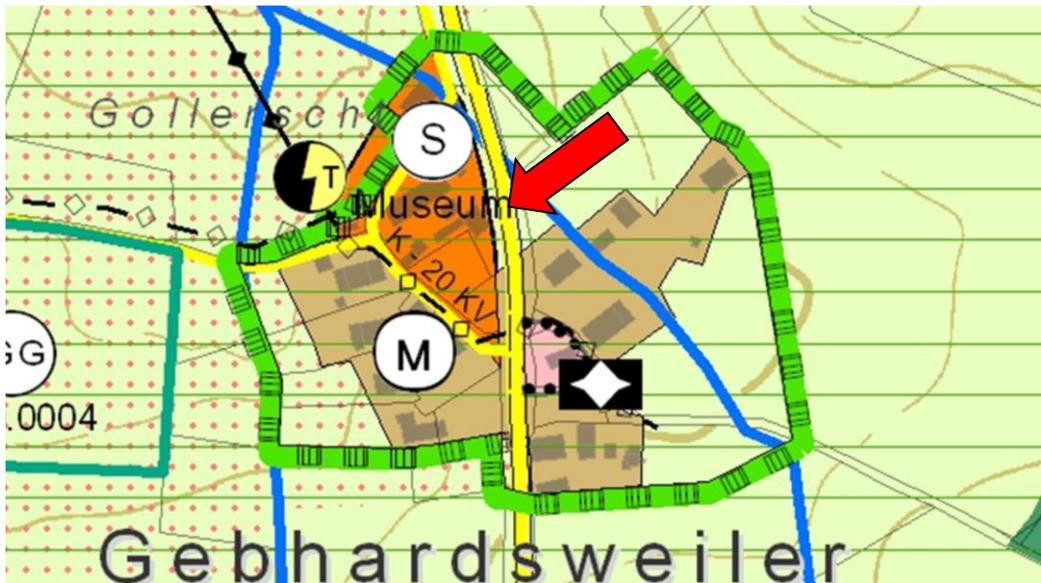
In einem weiteren Schritt wurde versucht, südöstlich des Museums Flächen zu erwerben. Der direkt betroffene Grundstücksnachbar stimmte jedoch der Anlage einer Bushaltestelle nicht zu. Eine südlich des Museumsareals gelegene, geeignete Fläche konnte nicht erworben werden. Verfügbar wäre dagegen eine westlich gelegene Fläche. Dies liegt jedoch komplett im Landschaftsschutzgebiet. Die Anlage von Verkehrsflächen hätte zudem die Entfernung eines wertvollen Gehölzbestandes zur Folge.

Gegen die Anlage von Bushaltestellen beidseits der Kreisstraße gab es seitens der Fachbehörden Bedenken aus Sicht der Verkehrssicherheit.

Letztlich wurden die östlich der Kreisstraße gelegenen Flächen näher untersucht. Hierzu erarbeitete das Ingenieurbüro Langenbach insgesamt sechs Entwürfe und weitere Untervarianten, mit dem Ziel, eine funktionale und verkehrssichere Lösung zu entwickeln und gleichzeitig einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet möglichst gering zu halten. Hieraus ist die jetzt vorliegende Planung entstanden, die auch mit den zuständigen Fachämtern im Landratsamt Bodenseekreis vorabgestimmt wurde.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan / übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse

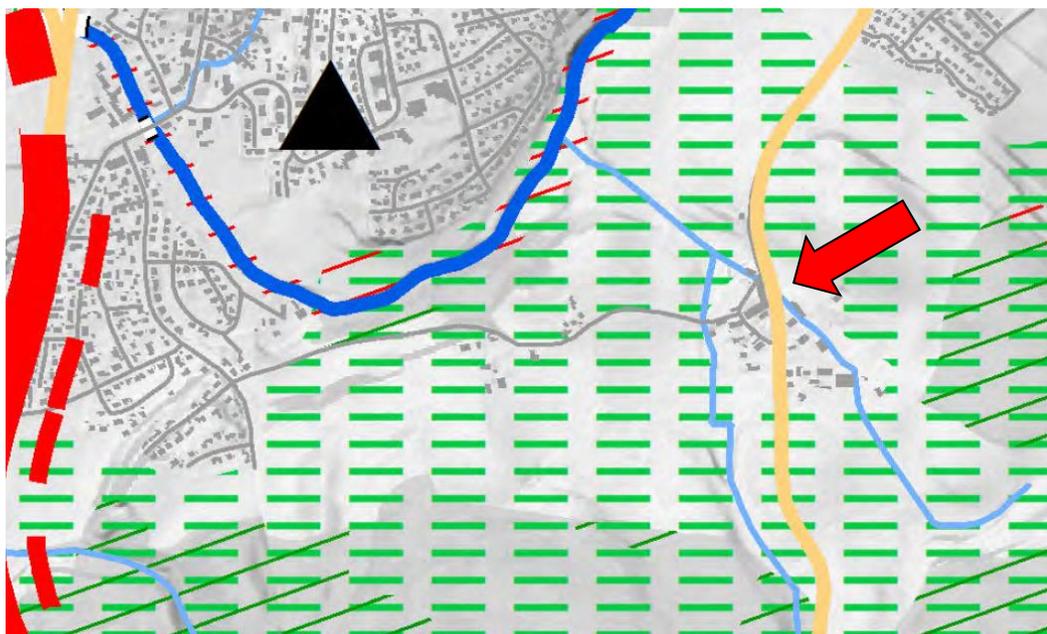
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche wird nach Osten um bis zu maximal ca. 40 m erweitert. Das Plangebiet ist räumlich und funktional dem Auto- und Traktormuseum zugeordnet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf. Die Planung kann daher noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Das Plangebiet ist allseitig von einem regionalen Grünzug umgeben, in den jedoch nicht eingegriffen wird.



Auszug aus der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

3.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Gollersch`

Das auf der westlichen Seite der Kreisstraße 7783 gelegene Auto- und Traktormuseum liegt innerhalb des seit 2010 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Gollersch`, Gebhardsweiler. Der Plan weist ein Sondergebiet `Traktormuseum` mit entsprechenden Baugrenzen, Verkehrs- und Grünflächen, sowie einem straßenbegleitenden Wirtschaftsweg aus.



Rechtsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes `Gollersch`, Gebhardsweiler

4. Bestand / Nutzung

Das unbebaute Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße 7783 und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Es ist von großflächigen Intensivobstanlagen umgeben.



Blick von Süden auf das an der Kreisstraße 7783 gelegene Plangebiet, rechts im Hintergrund das Auto- und Traktormuseum

4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes `Bodenseeufer´. Es enthält keine geschützten Biotope bzw. weiteren Schutzkategorien.



Biotope- und Schutzgebietskartierung LUBW (ohne Maßstab)

4.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird vom verdolten Weitgraben gequert. Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

4.3 Denkmalschutz

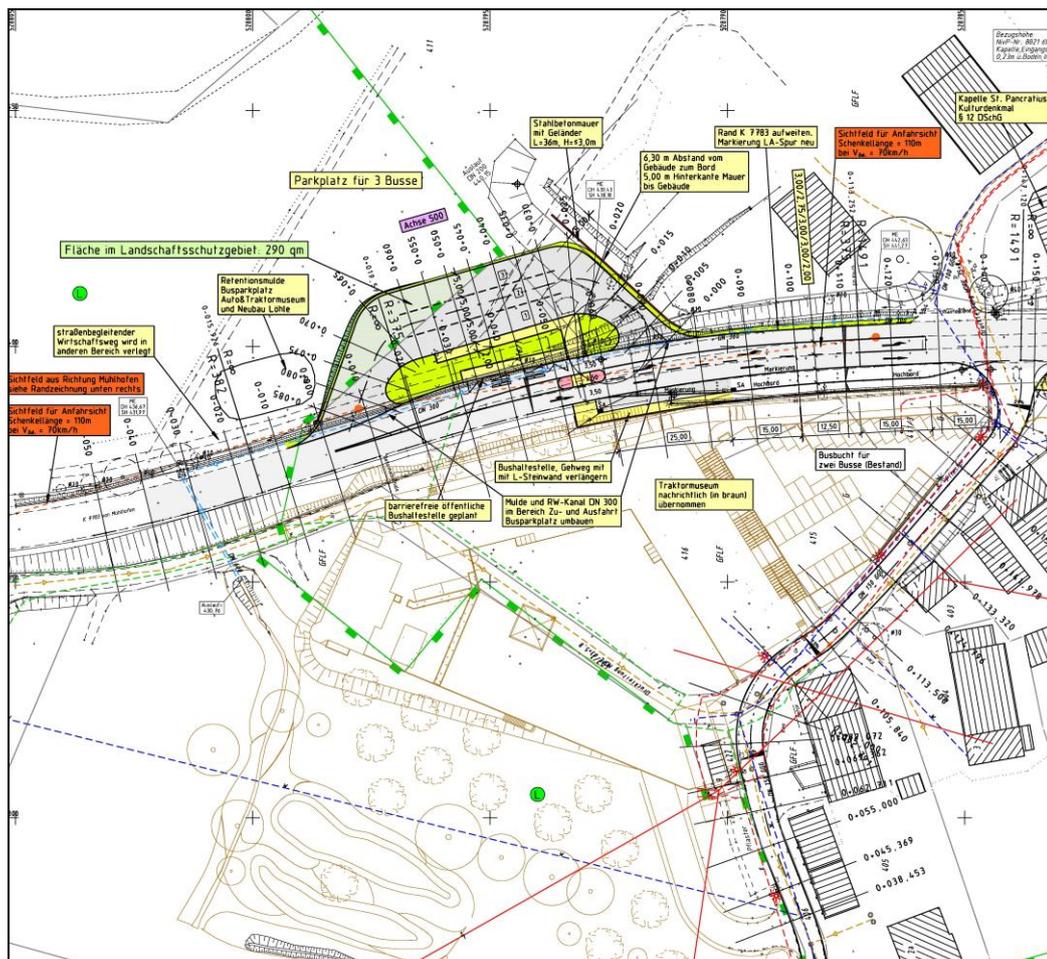
Südlich des Plangebietes liegt die denkmalgeschützte Kapelle St. Nikolaus.

5. Planung

5.1 Das Vorhaben

Für die Bushaltestelle liegt eine Planung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen vor. Sie sieht jeweils eine Ein- und Ausfahrt von der Kreisstraße 7783 vor, wobei die Fahr- und Haltespuren durch eine Grünfläche von der Straße abgetrennt sind. Die Haltfläche bietet Platz für 3 Busse.

Auf der Kreisstraße ist die Anlage einer Querungshilfe vorgesehen, der zu einem neuen Gehweg führt. Dieser verläuft parallel zur Straße und führt zum Eingang des Museums.



Planung Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen (ohne Maßstab)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **SO = Sondergebiet `Auto- und Traktormuseum Gebhardsweiler`**

Diese Gebietsausweisung entspricht der des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich der Name des Sondergebietes wurde an die aktuelle Namensgebung des Museums angepasst (früher: Sondergebiet `Traktormuseum`).

Innerhalb des Sondergebietes ist die Einrichtung einer Bushaltestelle mit den erforderlichen Gehwegen, Verkehrs- und Grünflächen zulässig..

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

Der in den Geltungsbereich einbezogene Abschnitt der Kreisstraße 7783 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Einbeziehung ist erforderlich, weil an den Fahrbahnrandern Anpassungen an die Ein- und Ausfahrt zur Bushaltefläche notwendig sind und weil im Straßenverlauf eine Fußgänger-Querungshilfe angelegt werden soll. Diese Querungshilfe führt zu einem ebenfalls neu anzulegenden und parallel zur Kreisstraße verlaufenden Gehweg.

Die am westlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße angeordnete Bushaldebucht bleibt unverändert erhalten.

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

Die Bushaltefläche und der neue Gehweg werden von Grünflächen gesäumt, die als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen sind.

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

Kompensationsmaßnahmen

Siehe hierzu Pkt. 8.

Bodenschutz

Aufgrund der Hanglage ist das Bauvorhaben mit entsprechenden Erdaushubmengen verbunden. Für den anfallenden Aushub ist ein Wiederverwertungskonzept vorzulegen, um den geordneten Umgang mit dem Bodenmaterial zu gewährleisten.

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

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sind vier Pflanzgebote für Bäume festgesetzt, die zur Gliederung des Landschaftsbildes und zur Einbindung des Vorhabens in die Umgebung beitragen.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Das Plangebiet enthält nahezu ausschließlich Funktionsbereiche bzw. Verkehrsflächen. Die Bauvorschrift beschränkt sich daher auf die Festlegung, dass für befestigte Flächen außerhalb der Bus-Fahr- und Haltespuren nur wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Dies betrifft allerdings nur den eigentlichen Fußgänger- bzw. Wartebereich.

7. Durchführungsvertrag

Die Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem das zulässige Vorhaben, Realisierungszeiträume und weitere Modalitäten vereinbart werden.

8. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Er enthält neben der Bewertung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Die Bewertung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt, dass negative Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter 'Boden' und 'Flora/Fauna' durch die Versiegelung im Bereich der Bushaltestelle und dem damit einhergehenden Verlust der landwirtschaftlich genutzten Vegetationsflächen zu erwarten sind.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 23.615 Biotopwertpunkten, das insbesondere auf den Eingriff in das Schutzgut Boden zurückzuführen ist. Der Ausgleich des Biotopwert-Defizits soll über den Ankauf von Ökopunkten aus einer geeigneten Maßnahme erfolgen.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....