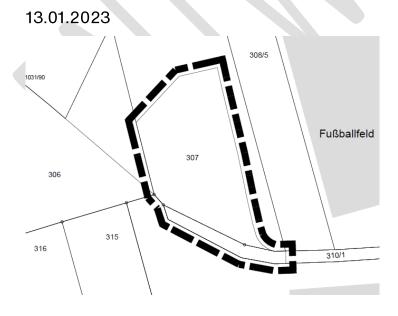


Gemeinde Uhldingen Mühlhofen

 Änderung des Bebauungsplans "Sport- und Funpark" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu Gemarkung Oberuhldingen

Begründung zu den

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN MIT INTEGRIER-TER ABARBEITUNG DER UMWELTBELANGE



meixner Stadtentwicklung GmbH Otto-Lilienthal-Straße 4 88046 Friedrichshafen



MXS-22-034 - 1. Änderung des Bebauungsplans "Sport- und Funpark"



Auftraggeber:

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen Herr Dominik Männle Aachstraße 4 88690 Uhldingen-Mühlhofen



Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH Otto-Lilienthal-Straße 4 88046 Friedrichshafen Tel.: 07541 3887520 E-Mail: info@meixner.de

Bearbeiter Stadtplanung:

Markus Funk

B. Sc. Geographie

Thorsten Reber

Prokurist

Bearbeiter Landschaftsplanung:

Heidrun Ernst

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und -planung

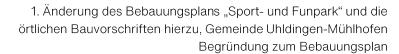
Bearbeiter Artenschutz:

meixner-stadtentwicklung.de

Alexandra Ueber

M. Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

meixner Stadtentwicklung GmbH





Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	6
2.1	Lage des Plangebiets	6
2.2	Umgebung	6
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	7
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	10
3.5	Bebauungsplanverfahren	11
4.	Übersicht über Schutzgebiete	12
5.	Bestand	14
5.1	Nutzungen	14
5.2	Erschließung	14
5.3	Topografie	15
5.4	Einbindung in das Landschaftsbild	15
6.	Umweltbelange	16
6.1	Rechtliche Grundlage	16
6.2	Raum- und Konfliktanalyse	17
6.2.1	Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung	17
7.	Schallschutz	26
8.	Planung	27
8.1	Standortwahl	27
8.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	28
8.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
8.2.2	Örtliche Bauvorschriften	30
8.3	Flächenbilanz	31
9.	Quellen	31



10.	Anhang	.32
10.1	Pflanzlisten	.32
10.1.1	Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für Pflanzungen entlang der Zufahrten, im Bereich von Stellplätzen und für Grünflächen	
10.1.2	Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen	.32
10.1.3	Gehölze für Schnitthecken	.33
10.2	Fotodokumentation	.34



1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportund Funpark". Der südliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 307, eine Gemeinschaftsgartenfläche westlich des Fußballfeldes, soll mit einer Rettungswache überplant werden. Der betroffene Grundstücksteil ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzt; diese Nutzung wurde bislang nicht umgesetzt.

Anlass für die Bebauungsplan-Änderung sind die Pläne der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. die bislang an der Zufahrt zwischen den beiden Sportplätzen bestehende provisorische bzw. temporäre Rettungswache durch einen Neubau zu ersetzen. Der Hauptstandort der Johanniter-Unfall-Hilfe, welche als Rettungsdienst die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, die Stadt Meersburg sowie den östlichen Teil der Stadt Überlingen versorgt, befindet sich in Ravensburg. Seit 2017 parkte ein Rettungsfahrzeug temporär beim Uhldinger Feuerwehrhaus, doch der Bau einer eigenen Rettungswache ist zur Erbringung der Rettungsdienst-Leistungen zwingend erforderlich.

Der nun ausgewählte Standort bei den Kleingärten befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Fläche, wo die Johanniter zwischen Zufahrtsweg und Sportplatz seit Oktober 2020 Fahrzeuge und Container stationiert haben. Der Standort hat den Vorteil, dass von hier aus die B 31 als wichtige Verkehrsverbindung über den unweit nördlich liegenden Kreisverkehr in sehr kurzer Zeit erreicht werden kann, so dass die Region schnellstmöglich versorgt werden kann, ohne dass lärmschutzbezogene Konflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten wären.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

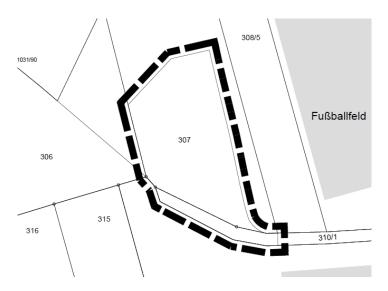


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o. M.



2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Oberuhldingen im Bereich bestehender Sport- und Kleingartenanlagen, etwa 120m westlich der Bundesstraße 31 bzw. der hier parallel verlaufenden Landesstraße 201 (Bodenseestraße). Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von bestehenden Schotterwegen begrenzt. Nordwestlich schließt eine Kleingartenanlage an; östlich und südlich befinden sich zwei Sportplätze, das Clubheim des FC Uhldingen sowie (südwestlich) Tennisplätze. Weiter westlich schließen Ackerflächen an das Plangebiet an (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o. M.

2.2 Umgebung

Die Umgebung ist neben den Sport- und Kleingartenanlagen von der Lage zwischen Bodenseeufer/Mündungsbereich der Seefelder Aach im Westen und B 31/bestehender Siedlung im Osten geprägt. Im Nahbereich ist kleinflächig Bebauung vorhanden (zahlreiche Schuppen/Gartenhäuser in den Kleingärten, Vereinsheim, Parkplatz sowie Containerund Fahrzeugstellplätze der provisorischen Rettungswache); darüber hinaus bestehen großflächig begrünte Bereiche; insbesondere die Obstbaumreihe östlich des Weges zwischen Plangebiet und Sportplatz ist prägend für das Gebiet. Etliche weitere Einzelgehölze bestehen im Bereich der Kleingärten. Weiter westlich werden die Blickbeziehungen von den Gehölzen vor dem Klärwerk Seefelden begrenzt.



3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

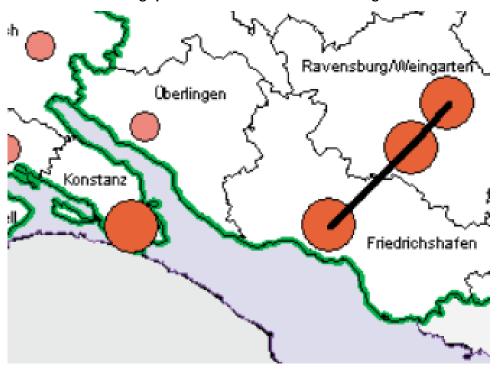


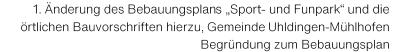
Abbildung 3: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, o. M.

Der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen kommt im Landesentwicklungsplan keine besondere Funktion zu. Westlich der Gemeinde befindet sich mit der Stadt Überlingen ein Mittelzentrum, östlich folgt das Mehrfachzentrum Friedrichshafen, Ravensburg/Weingarten. Weiter südlich, jenseits des Bodensees, befindet sich die Stadt Konstanz, welche ebenfalls ein Oberzentrum darstellt.

3.2 Regionalplan

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben in der Fassung des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung am 25.06.2021 stellt in der Raumnutzungskarte im Bereich des Plangebiets keine regionalplanerischen Ziele dar. Weiter nördlich und westlich ist eine Grünzäsur (Vorranggebiet) sowie flächengleich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt; südlich, östlich und nördlich der Bebauung von Oberuhldingen besteht die Darstellung eines regionalen Grünzugs (Vorranggebiet). Die genannten Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung sind von der Planung nicht betroffen (siehe Abbildung 4). Die östlich liegende Verkehrstrasse (L 201, B 31) ist als Straße für den großräumigen Verkehr (Kategorie 1) dargestellt; im nördlichen Bereich mit einer geplanten Neutrassierung, im südlichen mit einem geplanten Ausbau. Auch diese Darstellung ist nicht vom Vorhaben betroffen.



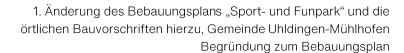


§ 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die geplante Rettungswache ist in einem Bereich vorgesehen, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gilt. Dieser lässt hier die Errichtung eines Parkplatzes mit eingrünenden Gehölzpflanzungen zu. Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird die bereits jetzt für eine Bebauung vorgesehene Fläche lediglich in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung geändert. Es handelt sich demnach nicht um die Neuüberplanung von Außenbereichsflächen. Da der Standort (neben den genannten planungsrechtlichen Aspekten) bereits durch bauliche Nutzungen im Umfeld und kleinflächig auch im Plangebiet vorbelastet ist, wird dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Lage des Standorts ist für die geplante Rettungswache insbesondere aufgrund der Nähe zur B 31 als wichtiger Verkehrsachse günstig, da im Rettungsfall ein schnelles Erreichen des Einsatzortes entscheidend ist (siehe auch den Punkt "Standortwahl" in Kapitel 8.1). Zudem werden die unmittelbar benachbarten Flächen am Zufahrtsweg bereits als provisorischer Standort genutzt; lärmbedingte Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen bestehen am gewählten Standort nicht. Das geplante Gebäude wird durch entsprechende Dämmung, durch die Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) sowie durch Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen Bereich der Freiflächen unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Klimaschutz und Klimaanpassung geplant.

§ 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In Bezug auf die Standortwahl wird auf den vorherigen Absatz sowie auf Kapitel 8.1 verwiesen. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Flächen dienen privaten Kleingärtnern zum Obst- und Gemüseanbau für den Eigenbedarf. Sie sind jedoch bereits jetzt bebaubar gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der hier einen Parkplatz vorsieht. Die in Anspruch genommene Fläche ist mit 0,11 ha für das Sondergebiet sehr klein und wird durch die Festsetzung einer hohen Grundflächenzahl bzw. Überschreitungsmöglichkeit bestmöglich ausgenutzt. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung ist wegen der vorhandenen Zufahrt nicht erforderlich, so dass hierfür keine weitere Fläche ver-





braucht wird. Die unvermeidbaren Eingriffe in den Boden werden durch die Festsetzung einer extensiven Begrünung für das geplante Flachdach sowie durch die Verwendung teilversiegelter (wasserdurchlässiger) Beläge für Wege und Stellplätze minimiert.

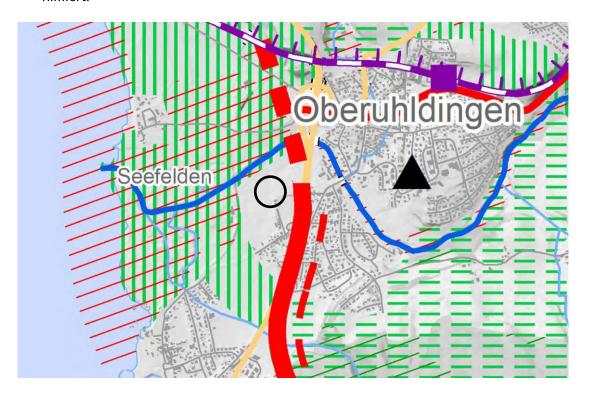


Abbildung 4: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25.06.2021, Plangebiet schwarz, Karte o. M. [11]

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg (rechtswirksam seit 02.12.2011) stellt im Bereich des Plangebiets eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dar. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit dieser Darstellung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



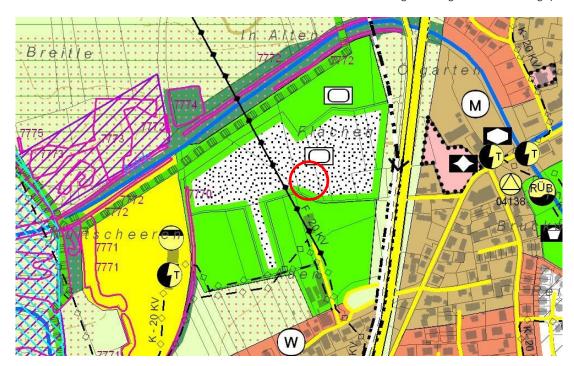


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg in der Fassung vom 17.11.2011, Plangebiet rot, Karte o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Sport- und Funpark" in der Fassung vom 10.02.20215. Der Bebauungsplan setzt hier eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sowie randliche Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen und Pflanzbindungen (Erhaltung bestehender Gehölze) fest.

Die nordwestlich angrenzende, im Überschwemmungsgebiet liegende Kleingartenanlage bzw. die hier bestehenden Vegetationsstrukturen sind als zu erhalten festgesetzt.





Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sport- und Funpark" vom 10.02.2015, Plangebiet rot, Karte o.M.

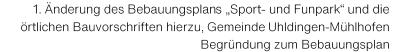
3.5 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB [1] für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die zulässige Grundfläche wird deutlich unter 20.000 m² liegen (siehe Bebauungsplan). Somit kommt § 13a Abs. 1 Nr. 1 zur Anwendung. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall (Bau einer Rettungswache mit einer maximalen Versiegelung von 987 m²). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes vorliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 und 5). Das nächste Vogelschutzgebiet ("Überlinger See des Bodensees") liegt >200 m nordwestlich, das nächste FFH-Gebiet ("Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft") beginnt etwa 380 m westlich. Beide Natura 2000-Gebiete sind von dem angrenzend an das bestehende Vereinsheim geplanten Gebäude weder direkt noch indirekt betroffen.

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 3 Satz1 BauGB. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind





- Zusammenfassenden Erklärung nach §10a BauGB
- Monitoring nach §4c BauGB

Außerdem gelten gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§13 ff. BNatSchG [2]) ist in der Regel nicht erforderlich.

4. Übersicht über Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes liegen folgende Schutzgebiete und -objekte:

Schutzgebiets-Nr.	Name	Entfernung / Betroffenheit		
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)				
4.059	Seefelder Aachmündung	westlich, ca. 380 m Entfernung → keine Betroffenheit		
Landschaftsschutzgeb	iet (§ 26 BNatSchG)			
4.35.031	Bodenseeufer	nordwestlich, ca. 150 m Entfer- nung → keine Betroffenheit		
Geschützte Biotope (§	30 BNatSchG)			
1-8221-435-7772	Uferbewuchs Seefelder Aach zwischen Oberuhldingen und NSG	nordwestlich, ca. 150 m Entfer- nung → keine Betroffenheit		
1-8221-435-7774	Nasswiesenbrache 'In Alten' nörd- lich Kläranlage Uhldingen	nordwestlich, ca. 200 m Entfer- nung → keine Betroffenheit		
1-8221-435-7770	Hecke 'Auen' bei der Kläranlage Unteruhldingen	südwestlich, ca. 200 m Entfer- nung → keine Betroffenheit		
Vogelschutzgebiet (§ 3	2 BNatSchG)	1		
8220-404	Überlinger See des Bodensees	nordwestlich, ca. 200 m Entfer- nung → keine Betroffenheit		
FFH-Gebiet (§ 32 BNatSchG)				
8220-342	Überlinger See und Bodenufer- landschaft	westlich, ca. 380 m Entfernung → keine Betroffenheit		

Flächen des landesweiten Biotopverbunds und Wildtierkorridore sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die für den Biotopverbund feuchter Standorte wichtigen Flächen liegen weiter westlich im Bereich des Naturschutzgebiets "Seefelder Aachmündung"; die Bereiche, welche für den Biotopverbund mittlerer Standorte von Bedeutung sind (hier insbesondere Streuobstwiesen), liegen weiter südlich und nördlich.



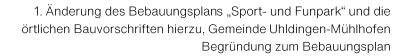


Abbildung 7: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot umkreist), o. M. [8]

Wasser- und Quellenschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überflutungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses der Seefelder Aach (HQ_{extrem}, [8]). Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die geplante Bebauung ist aufgrund ihrer Höhenlage und weil keine Untergeschosse geplant sind, nicht von dem Überflutungsbereich betroffen.



Abbildung 8: Überflutungsflächen im Bereich des Plangebietes (roter Kringel), o. M. [8]





5. Bestand

5.1 Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Oberuhldingen, etwa 120 m westlich der hier parallel verlaufenden Bundesstraße 31 und Landesstraße 201 (Bodenseestraße). Das Gebiet befindet sich im südlichen Randbereich einer sich nach Nordwesten hin fortsetzenden Kleingartenanlage. Östlich und südlich schließen Sportanlagen (Fußballfelder, Vereinsheim) an das Plangebiet an. Weiter westlich liegt die freie Landschaft, die hier von Ackerland geprägt wird.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Gemeinschaftsgartens der nordwestlich anschließenden Kleingartenanlage etc. Der zu überplanende Randbereich der Kleingartenanlage besteht hauptsächlich aus Grabeland/Beeten, vergraster und nährstoffreicher Wiese, jungen Gehölzen, als Hochbeete umgebauten Paletten sowie aus randlich vorhandenen jungen Sträuchern und Benjes-Hecken. Nördlich der zu überplanenden Fläche beginnen die in Nutzung befindliche Parzellen und somit die strukturreicheren Bereiche der Kleingartenanlage mit Gemüsebeeten, baulichen Anlagen (Schuppen, Gewächshaus, Lauben), Holzterrassen, Lagerflächen und Bäumen (Birke, Obstbäume wie Walnuss).



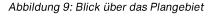




Abbildung 10: Blick von Südwesten über das Gebiet

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den südlichen Weg bereits an die Landesstraße 201 und die Bundesstraße 31 im Osten angebunden. Diese Anbindung wird über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.



Abbildung 11: Zufahrt Plangebiet (Blick nach Osten)



Abbildung 12: Zufahrt Gebiet (Blick nach Westen)



5.3 Topografie

Das Gebiet ist weitgehend eben und liegt etwa auf Höhe des Bodenseeufers (±399 m ü. NN). Kleinere Höhenunterschiede sind meist auf vorangegangene Geländegestaltungen für die Anlage von Wegen, Gartenflächen und Sportplätzen zurückzuführen.

5.4 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im weiteren Bodenseeuferbereich innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken". Der Bodensee beginnt rund 800 m weiter westlich. In einer Entfernung von etwa 150 m verläuft im Norden die Seefelder Aach, die in den Bodensee mündet.

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des bebauten Siedlungsbereichs; das Umfeld ist jedoch dennoch stark von anthropogener – auch baulicher – Nutzung geprägt: Östlich und südlich liegen Sportanlagen, nordwestlich setzen sich die Kleingartenanlagen fort. Westlich beginnen Ackerflächen (Mais), auf welche in einer Entfernung von etwa 200 m nach einem Gehölzband das Klärwerk Seefelden folgt. An dieses schließt sich das Naturschutzgebiet "Seefelder Aachmündung" an, welches die ausgedehnteste Flachwasserzone des Überlinger Sees umfasst. Die von der Seefelder Aach und ihren Altarmen durchquerten Feuchtflächen sind insbesondere von Uferröhricht, Silberweiden-Auwäldern und von kleinflächig damit verzahntem Hartholz-Auenwald geprägt. Östlich – in Richtung Siedlung – schließen neben Ackerflächen auch Streuobstbestände an.

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen durch Schotterwege begrenzt. An den östlichen Weg schließt sich – als Abgrenzung zum nachfolgenden Fußballplatz – eine Obstbaumreihe an. Durch die ebene Lage und die umliegenden Gehölze und Gebäude bestehen vom Plangebiet keine weiten Ausblicke. Teilweise sind die Flächen von der Landes- bzw. Bundesstraße im Osten aus einsehbar. Trotz der siedlungsfernen Lage kann das geplante Gebäude jedoch vergleichsweise gut eingebunden werden, da mit dem Sportlerheim und den Kleingärten bereits Bebauung vorhanden ist und die umliegenden Gehölze erhalten bleiben.



6. Umweltbelange

6.1 Rechtliche Grundlage

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt (zur genaueren Begründung siehe Kapitel 3.5). Daher gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich ist. Nachfolgend werden die Umweltbelange in tabellarischer Form betrachtet. Der Bestandsaufnahme für die einzelnen Schutzgüter wird dabei die prognostizierte Entwicklung bei Durchführung der Planung gegenübergestellt. Zudem wird schutzgutbezogen auf die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verwiesen, welche in Kapitel 8.2.1 genauer begründet werden.

Außerdem gelten gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§13 ff. BNatSchG [2]) ist in der Regel nicht erforderlich.



6.2 Raum- und Konfliktanalyse

6.2.1 Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung



Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
die natürliche Vegetation haben die Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung. Moorböden oder Geotope sind nicht betroffen. Die Böden sind fast vollständig unversiegelt; nur im Bereich des Weges besteht eine teilweise Versiegelung (Schotter). Vorbelastungen Regelmäßige Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch gartenbauliche Nutzung (z.B. Umgraben)	 baubedingte Verdichtung → Veränderung/Beeinträchtigung des natürlichen Bodengefüges 	
Grundwasser Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit "Altwasserablagerung". Hierbei handelt es sich um sandige bis tonige Schluffe und schluffige bis tonige Sande sowie – mit geringeren Anteilen – um Ton [5]. Die Ablagerungen entstanden im Überschwemmungsbereich von Vorläufer-Gewässern der Seefelder Aach und stellen eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit dar. Unter den Altwasserablagerungen stehen eiszeitliche Schotter mit hoher Durchlässigkeit an (fluvioglaziale Kiese und Sande sowie Deckenschotter). Das derzeit im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Wasser- und Quellenschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe.	 potenzielle Reduktion der Grundwasserneubildung durch Voll- und Teilversie- gelung einer Gartenfläche auf einer Fläche von max. rund 1.000m² baubedingte Schadstoffe- inträge ins Grundwasser sind nicht zu erwarten, da keine Unterkellerung er- folgt und die Baugrube da- her voraussichtlich nicht in das Grundwasser reicht 	Schutz des Grundwassers durch Ausschluss unbeschichteter Bleche; weitestgehende Erhaltung der Grundwasserspeisung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Anlage einer Sickermulde; Reduktion von Abflussspitzen/Filterung des Regenwassers über eine belebte Bodenzone durch Dachbegrünung (vgl. grünordnerische Festsetzungen in Kapitel 8.2.1)



Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Oberflächengewässer		
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 150 m weiter nördlich fließt die Seefelder Aach (Gewässer-ID 5500) als Gewässer I. Ordnung dem Bodensee zu.		
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überflutungsflächen des HQ ₁₀ , HQ ₅₀ und HQ ₁₀₀ . Der Überflutungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ _{extrem}) ragt jedoch kleinflächig in das nördliche Plangebiet hinein. Der Wasserspiegel bei HQ _{extrem} liegt auf einer Höhe von 398,6 m ü. NN (Überflutungstiefe 0,2 m) [8]. Da der Anschluss an den vorhandenen Weg im Süden auf einer Höhe von 399 m ü. NN liegt und das Grundstück ausgehend von dieser Höhe befestigt bzw. bebaut wird, besteht für das Vorhaben keine Überflutungsgefahr. Das geplante Gebäude wird nicht unterkellert, sondern auf einer Bodenplatte errichtet. Kleinflächige Überflutungen nördlich des geplanten Gebäudes (Grünflächen, Sickermulde, Pflanzungen) im Falle eines extremen Hochwasserereignisses sind tolerierbar.		
<u>Vorbelastungen</u>		
Versiegelung durch kleinflächig bestehende Bebauung (Vereinsheim, Schuppen/ Gartenhäuschen, Parkplatz usw.)		
Klima/ Luft		
Bestand Dem Klimaatlas Baden-Württemberg [7] ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,1°C bis 9,5°C und ein durchschnittlicher	 Verlust einzelner kleiner Sträucher; die Bäume blei- ben jedoch erhalten 	Beschattung (Kühlung), Luftbefeuchtung und Luft- filterung durch Erhaltung der vorhandenen Bäume



Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Jahresniederschlag von 851-900 mm zu entnehmen. Das Plangebiet ist von gartenbaulicher Nutzung geprägt. Die im Gebiet und angrenzend daran vorkommenden Einzelsträucher und -bäume wirken als Luftfilter und tragen durch ihren Schattenwurf und ihre Transpiration zur Abkühlung und Luftbefeuchtung bei. Auf den benachbarten großflächigen Sportplätzen kann sich Kaltluft bilden. Aufgrund der ebenen Geländelage staut sich diese an den Ufergehölzen der Seefelder Aach im Norden bzw. am Siedlungsrand im Osten. In der Klimaanalysekarte [12] ist über den gesamten Sportanlagen ein Kaltluftstaubereich an Siedlungsrändern, im Norden auch an Waldrändern (Gehölze entlang der Seefelder Aach) dargestellt. Zudem verläuft über die Sportanlagen hinweg ein intensiver Kaltluftstrom von den höher gelegenen Bereichen östlich von Uhldingen in Richtung Bodensee im Westen. Der Bereich der Kleingärten ist als locker bebaute Siedlungsfläche dargestellt (Abbildung 13).	Aufgrund der Kleinflächig- keit der geplanten Bebau- ung und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnah- men voraussichtlich keine spürbare Erhöhung der lo- kalen Temperaturen	und Neupflanzung von Sträuchern; Reduktion von Aufheizeffekten durch ex- tensive Dachbegrünung so- wie Verwendung wasser- durchlässiger Beläge (vgl. grünordnerische Festset- zungen in Kapitel 8.2.1)



D		Begründung zum Bebauungsplan
Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Maurach Millangen Seetsden Seetsden Manager Cobe Manag		
Abbildung 13: Ausschnitt Klimaanalysekarte, Klimafibel Bodensee-Oberschwaben, Plangebiet rot, o. M. [12]		
Aufgrund der Lage in der freien Landschaft mit großen Grünflächen so-		
wie einzelnen Gehölzen kommt dem Bereich insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.		
Vorbelastungen		
kleinflächig bestehende Bebauung (Vereinsheim, Schuppen/ Gartenhäuschen, Parkplatz usw.)		



Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Arten, Biotope und Biotopdiversität		
Bestand	Verlust einer natur- und ar-	Vermeidung von Beein-
Flora	tenschutzfachlich wenig	trächtigungen geschützter
Der zu überplanende Randbereich der Kleingartenanlage besteht hauptsächlich aus Grabeland/Beeten, vergraster und nährstoffreicher Wiese, jungen Gehölzen, als Hochbeete umgebauten Paletten sowie aus randlich vorhandenen jungen Sträuchern und Benjes-Hecken. Letztere sind noch jung und ohne Aufwuchs. Da einige Bereiche ungenutzt sind, kommen auch Ruderalpflanzen vor. Am westlichen und nordwestlichen Rand sowie nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere Bäume (eine ältere Birke, drei ältere Walnussbäume und mehrere Obstbäume, v.a. Kirsche und Apfel). Die Kirsche am Westrand weist eine kleinere Astabbruchhöhle in ca. 2 m Höhe auf (siehe Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung vom 10.11.2022 [9]). Nördlich der zu überplanenden Fläche beginnen die in Nutzung befindliche Parzellen und somit die strukturreicheren Bereiche der Kleingartenanlage mit Gemüsebeeten, baulichen Anlagen (Schuppen, Gewächshaus, Lauben), Holzterrassen, Lagerflächen und Baumbestand. Fauna Das Plangebiet weist aufgrund mangelnder bzw. zu kleiner und junger	 hochwertigen Fläche, die vorwiegend für die Nahrungssuche genutzt wird kein Verlust von Bäumen – diese bleiben erhalten und werden während der Baumaßnahme durch geeignete Baumschutzmaßnahmen gesichert Die nördlich in den Kleingärten vorhandenen Ansitz-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten werden nicht beeinträchtigt. Im Gebiet möglicherweise vorkommende ubiquitäre Arten haben ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Um die Bedeutung des Plangebietes für planungs- 	Arten durch Baufeldfreimachung außerhalb Vegetationsperiode; Erhaltung potenzieller Brutstätten durch Sicherung der Bestandsbäume; Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Neupflanzung von Sträuchern und extensive Dachbegrünung; Vermeidung von Schadwirkungen auf nachtaktive Insekten durch Vorgaben zur Außenbeleuchtung; Sicherung der Nahrungsgrundlage durch Verwendung heimischer Gehölzarten (vgl. grünordnerische Festsetzungen in Kapitel 8.2.1)
Gehölzstrukturen kein Bruthabitat für Zweig- und Höhlenbrüter auf. Die	relevante Reptilienarten	
Benjes-Hecke ist noch nicht weit genug entwickelt, um als Brutplatz Po-	wie die Zauneidechse fest-	
tenzial zu haben, allenthalben für ubiquitäre Bodenbrüter wie Zilpzalp		



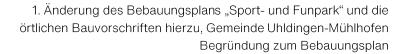
Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
und Rotkehlchen. Für Wiesenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche ist das Gebiet wegen der zahlreichen Vertikalstrukturen (Kulisseneffekte) nicht als Bruthabitat geeignet. Zudem weist der zu überplanende Bereich aufgrund mangelnder geeigneter Gehölzstrukturen keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. [9] Die im Plangebiet vorkommenden Strukturen werden sicherlich von unempfindlicheren Vogelarten oder auch von Fledermäusen mit zur Nahrungssuche genutzt. Bei den strukturreicheren Parzellen nördlich des Plangebietes und der Obstbaumreihe östlich des Plangebietes ist jedoch von einem höheren Insektenvorkommen auszugehen und somit von einem besseren Nahrungshabitat. In diesen Bereichen sind auch Singwarten und Brutmöglichkeiten sowie Fledermausquartiere (in Baumhöhlen) möglich.	stellen zu können und si- cherzustellen, dass die Zu- griffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ver- letzt werden, wird das Ge- biet im Rahmen von 3 Be- gehungen im Frühjahr 2023 (je nach Witterung Ende März bis etwa Ende Mai) näher untersucht.	
Die an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorkommenden kleinteiligen Strukturen (z.B. Paletten) weisen bedingt Potenzial für Zauneidechsen auf. Für Details zur artenschutzrechtlichen Einschätzung wird auf den ent-		
sprechenden Bericht verwiesen [9].		
 Vorbelastungen Störungen durch die umliegenden Nutzungen (Verkehr, Beleuchtung der Sportanlagen/des Parkplatzes) regelmäßige Eingriffe durch die gartenbauliche Nutzung (insbesondere Beete) 		



Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Landschaft		
Das Gebiet liegt im Naturraum des Bodenseebeckens in der weiteren Uferzone des Bodensees. Das Seeufer liegt rund 800 m weiter westlich. Etwa 150 m weiter nördlich verläuft die Seefelder Aach, die in den Bodensee mündet. Das Plangebiet liegt damit auch im weiteren Mündungsbereich dieses Fließgewässers und war ursprünglich von Auenwäldern geprägt. Heute dominieren Einrichtungen der Erholungsnutzung: Im Osten und Süden Sportanlagen (Fußballplätze, Vereinsheim, Tennisplätze, Zufahrt/Stellplätze), im Plangebiet sowie im nordwestlichen Anschluss Kleingartenanlagen. Westlich schließt sich die freie Landschaft an, die unmittelbar angrenzend von Ackerbau geprägt wird. Im weiteren Umfeld finden sich zudem Streuobstwiesen, eine Kläranlage sowie weiter westlich naturnahe Feuchtflächen im Mündungsbereich (Röhricht, Auwald usw.). Das Plangebiet wirkt nutzungsbedingt noch wie ein Teil der östlich liegenden Siedlungsflächen, ist jedoch deutlich stärker durch Wiesen, Rasenflächen und Gehölze durchgrünt. Das Relief ist weitgehend eben. Das Gebiet ist teilweise von den östlich verlaufenden Verkehrswegen einsehbar; teilweise wird es jedoch durch bestehende Bebauung und Gehölze abgeschirmt. Das eigentliche Plangebiet sowie die Kleingärten sind sehr strukturreich; die Sportanlagen sind mit Blick auf das Landschaftsbild aufgrund ihrer Großflächigkeit und Strukturarmut als Vorbelastung anzusehen. Vorbelastungen • monotoner Eindruck der großen Rasenfelder und des Ackers	 Baubedingte Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtung sowie evtl. Bodenauf-/-abtrag, Staubemissionen u.a. → temporäre Störung des Landschaftserlebens Vergrößerung des Gebäudebestandes außerhalb des engeren Siedlungskörpers 	Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft durch Erhaltung von Bestandsbäumen, Neupflanzung von Sträuchern, extensive Dachbegrünung; Vermeidung von nächtlichen Aufhellungseffekten durch Vorgaben zur Außenbeleuchtung (vgl. grünordnerische Festsetzungen in Kapitel 8.2.1)



Begrundung zum Bebauung		
Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkung	Vermeidung/ Minimierung
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung		
Das Plangebiet liegt im Bereich bestehender Sport- und Kleingartenanlagen und ist daher für die Freizeitnutzung und Erholung von Bedeutung. Derzeit wird es als Gemeinschaftsgarten genutzt. Westlich grenzen Ackerflächen an. Lärmeinwirkungen können auf das Gebiet temporär durch die Nutzung der Sportanlagen (Fußball, Tennis, An-/Abfahrtsverkehr) sowie dauerhaft durch die Verkehrslärmemissionen der unweit östlich liegenden Landesstraße 201 und Bundesstraße 31 einwirken. Derzeit bestehen keine Nutzungskonflikte. Vorbelastungen Lärmeinwirkungen durch Verkehrs- und ggf. Sportlärm potenzielle Staub-, Geruchs- und Lärmeinwirkungen durch westlich angrenzende ackerbaulich genutzte Flächen	 baubedingte Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtung sowie evtl. Bodenauf-/-abtrag, Staubemissionen u.a., jedoch keine dauerhafte Verschlechterung der Luftqualität oder Erholungsfunktion zu erwarten verbesserte Versorgungssituation in Bezug auf den Rettungsdienst 	Erhaltung von Bestands- bäumen, Neupflanzung von Sträuchern, u.a. (vgl. grün- ordnerische Festsetzungen in Kapitel 8.2.1)
Kultur- und Sachgüter		
Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale		Hinweis auf § 20 DSchG
aus dem Plangebiet oder seiner Umgebung sind nach bisherigem Kennt-		
nisstand nicht bekannt.		
<u>Vorbelastungen</u>		





7. Schallschutz

Von der Rettungswache selbst sind aufgrund der Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen östlich der Bundesstraße keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Schallschutztechnische relevant für die Wohnbebauung ist die Einfahrt mit Notsignal (Martinshorn) auf die Landesstraße.

Zu ermitteln ist zum einen mit welcher Häufigkeit das Notsignal bei der Einfahrt der Rettungswagen auf die Landesstraße eingesetzt wird. Und zum anderen mit welchen Immissionen bei der Nutzung des Notsignals an den östlich, noch durch die Bundesstraße B 31 getrennten, gelegenen Wohngebäuden zu rechnen ist. Die nächstgelegenen Gebäude befinden sich gemäß Flächennutzungsplan in einer gemischten Baufläche. Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von tagsüber/nachts 60/45 dB(A). Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In den letzten Jahren fanden gemäß Einsatzplänen pro Tag 3 – 6 Einsätze statt, davon ca. 20 % während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr). Mit Martinshorn fahren ca. 40 % aller Rettungswagen auf die Landesstraße.

Der Schallleistungspegel eines Martinshorns beträgt maximal 135 dB(A). Setzt man diesen Pegel als Spitzenpegel an, so treten an den nächstgelegenen Einwirkorten im östlich liegenden Wohngebiet Spitzenpegel von bis zu 94dB(A) auf. Damit wird der zulässige Spitzenpegel der TA Lärm tagsüber um bis zu 4dB(A) und nachts um bis zu 29dB(A) überschritten.

Bei Einsätzen können und sollen jedoch die üblichen immissionsschutzrechtlichen Kriterien nicht herangezogen werden. Gemäß Ziffer 7.1 "Ausnahmeregelungen für Notsituationen" der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es u.a. zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist.

Es sollte jedoch im Rahmen der Einsätze entsprechend der Verkehrssituation sowie der Ausfahrtssituation auf den Gebrauch des Martinshorns, wenn möglich, verzichtet werden. Dies wird derzeit bereits berücksichtigt. Das Martinshorn wird nur angeschaltet, wenn es aufgrund der Verkehrssituation notwendig ist.

Im Urteil des OVG NRW vom 06.03.2006-7D92/04.NE wird folgendes ausgeführt: "Hinzu kommt, dass das Geräusch des Martinshorns bei einer Einsatzfahrt – anders als bei stationären Anlagen – nur kurzfristig während der in aller Regel zügigen Vorbeifahrt des Einsatzfahrzeuges auftritt. Das ein Betroffener in (unmittelbarer) Nachbarschaft einer Feuer- und Rettungswache wohnt, erhöht – nicht anders als etwa die Nachbarschaft eines Krankenhauses oder einer Polizeidienststelle – zwar im gewissen Umfang die Wahrscheinlichkeit, dass Einsatzfahrten mit dem Martinshorn wahrgenommen werden müssen. Dies ist jedoch in einem funktionierenden Gemeinwesen unvermeidlich und – wie hier – jedenfalls dann dem sozial-adäquat hinzunehmenden Beeinträchtigungsrisiko zuzuordnen, wenn im Übrigen alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan ist, dass sich



dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht und zu einer Beeinträchtigung führt."

Anzumerken ist auch, dass durch die derzeit bestehende Interimslösung der Rettungswache bereits jetzt dieselbe Ausfahrt auf die Landesstraße genutzt wird wie nach Umsetzung der Rettungswache. Deshalb sind keine höheren Belastungen oder Lärmemissionen als bisher zu erwarten. Gerade nachts wird das Einsatzhorn in der Regel nur dann genutzt, wenn es notwendig ist, um freie Bahn zu schaffen. Wenn Straße und Einmündungsbereich frei sind, wird nur das Blaulicht eingesetzt.

8. Planung

8.1 Standortwahl

Zur Umsetzung der Planung wurden im Laufe der vergangenen Jahre mehrere Standorte geprüft. Zunächst war geplant am Feuerwehrhaus oder an einem angrenzenden Obstbaugrundstück eine Lösung zu schaffen. Aufgrund der Platzbedürfnisse der Feuerwehr und der Grundstückseigentümer des landwirtschaftlichen Grundstückes schied dieser Standort jedoch aus. Im zweiten Schritt war geplant die Rettungswache auf dem Gelände der alten Gärtnerei einzurichten. Der Gemeinderat von Uhldingen-Mühlhofen hat sich jedoch in der Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche dagegen ausgesprochen, da auf diesem Grundstück bereits eine Wohnbebauung geplant ist.

Im nächsten Schritt wurde ein Grundstück an der "Uhldinger Spinne" geprüft, das jedoch durch das Regierungspräsidium Tübingen abgelehnt wurde. Zeitgleich führte die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. intensive Gespräche mit dem Hause Baden. Es war geplant eine landwirtschaftliche Fläche am nördlichen Siedlungsrand von Oberuhldingen (unmittelbar nördlich der Tüfinger Straße) umzuwandeln und dort sowohl den Bauhof als auch Mitarbeiterunterkünfte für landwirtschaftliche Arbeiter und die Rettungswache unterzubringen. Nach langer technischer Planung sowie nach entsprechender Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2019 wurde klar, dass durch die ungünstigen topografischen Verhältnisse die Grundstücke nicht im vertretbaren Rahmen bebaut werden können.

Im nächsten Schritt kaufte die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ein südlich der Tüfinger Straße liegendes Grundstück für die gemeinsame Bebauung durch den Bauhof und die Rettungswache der Johanniter. Nach langer Planungsphase (einschließlich erneuter Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020) zerschlug sich auch diese Lösung, da planungstechnisch keine ausreichende Zu- und Abfahrt geschaffen werden konnte.

Als vorläufigen Schlusspunkt konnte die Johanniter-Unfall-Hilfe eine Interimsrettungswache an der Zufahrt zum vorliegenden Plangebiet errichten. Dieses Grundstück bzw. das nun überplante unmittelbar benachbarte Grundstück sind in Bezug auf die verkehrliche Lage ideal gelegen. Durch den vorhandenen Anschluss an die nahegelegene B 31 sind die Anfahrtswege zu den Einsatzstellen sehr schnell und sicher zu erreichen. Da durch die Interimslösung derzeit schon dieselbe Ausfahrt auf die Straße genutzt, wird wie auch bei Umsetzung der Planung, ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf Lärmemissionen.



Alle Standorte wurden gutachterlich geprüft und wären allein in Bezug auf ihre Lage umsetzbar gewesen. Aufgrund der o.g. Hindernisse an den zunächst verfolgten Standorten, entschied sich die Gemeinde letztendlich zur Umsetzung in unmittelbarer Nähe des derzeit in Nutzung befindlichen provisorischen Standorts.

8.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist ein sonstiges Sondergebiet "Rettungswache" festgesetzt, in dem die Errichtung einer Rettungswache sowie der ihr dienenden Anlagen und Nutzungen zulässig sind. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen und gleichzeitig andere, zweckfremde Nutzungen verhindert.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt, die mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Die vergleichsweise hohe GRZ und ihre Überschreitungsmöglichkeit gewährleisten eine möglichst effiziente Ausnutzung des eng um das geplante Vorhaben herum abgegrenzten Plangebietes.

Höhe baulicher Anlagen/Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gesamthöhe des Gebäudes wird auf 409,00 m ü. NN begrenzt, um die vertikale Ausdehnung des Gebäudes sinnvoll einzuschränken und gleichzeitig jedoch das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, um ausreichenden gestalterischen Freiraum für das geplante Vorhaben zu garantieren.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert, die sich an dem konkreten Vorhaben orientieren. Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass den Bauherren noch etwas gestalterischer Freiraum bleibt. Innerhalb der Baugrenzen kann der genaue Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg von den Bauherren frei gewählt werden.



Flächen für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gewährleistet, dass auf dem Grundstück ausreichend große Flächen für die Versickerung und Begrünung verbleiben.

Verkehrsflächen

Der südlich angrenzende vorhandene Weg (Teil der Fl.-Nr. 310/1) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Verkehrsfläche festgesetzt, um die bestehende Anbindung an die Landesstraße 201 im Osten zu sichern.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist – soweit es nicht bereits über die Dachbegrünung und die wasserdurchlässigen Beläge versickert bzw. verdunstet – in die Sickermulde abzuleiten, die im nördlichen Plangebiet festgesetzt bzw. anzulegen ist. Hier ist es über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenzone so weit wie möglich zu versickern. Durch die teilweise Bepflanzung der Mulde mit Sträuchern wird die Leistungsfähigkeit der Mulde erhöht (zusätzliche Verdunstungseffekte). Der Notüberlauf ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

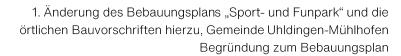
Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die Bodenversiegelung zu reduzieren und die Bodenfunktionen zumindest teilweise aufrechtzuerhalten. Die verlangsamte Versickerung über die wasserdurchlässigen Beläge sorgt für einen zusätzlichen Verdunstungseffekt, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser bereits auf den Wege- und Stellplatzflächen reduziert sich zudem die in die Sickermulde und – bei Nutzung des Notüberlaufs – in die Kanalisation einzuleitende Wassermenge.

Ausschluss unbeschichteter Bleche

Für Dachdeckungen sowie Dachrinnen zulässiger Nebengebäude sind Oberflächen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge reduziert.

Verwendung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. durch Lockwirkung) minimiert. Die verringerte Lichtabstrahlung reduziert auch mögliche Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vögeln durch Störungen ihrer Orientierung sowie von Fledermäusen, für welche die Insekten eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen. Zudem werden nächtliche Lichtemissionen in die freie Landschaft minimiert und so die Möglichkeit für Naturerfahrungen (z.B. Beobachtung Sternenhimmel) erhalten.





Installationspflicht und Reflektionsgrad von Photovoltaikmodulen

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Zur Erleichterung der Umsetzung kann die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung auch durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes erbracht werden.

Durch die Verwendung reflexionsarmer Photovoltaikanlagen reduzieren sich mögliche Beeinträchtigungen gewässergebundener Insekten (Lockwirkung durch Verwechslung der Module mit einer Wasserfläche).

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind auf mind. 12cm Substratschicht so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Diese Festsetzung dient dazu, den Wasserrückhalt zu erhöhen und Niederschlagswasser-Abflussspitzen zu mindern. Gleichzeitig trägt die Begrünung durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung und die Reduktion innerörtlicher Aufheizungseffekte zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Zudem werden durch Gründächer zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen (z.B. Insekten) geschaffen, was der Artenvielfalt im Gebiet zugutekommt.

Pflanzgebot von Gehölzen in dem Sondergebiet

Zusätzlich zur Erhaltung der im westlichen und nördlichen Randbereich vorkommenden Bäume sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze heimische Sträucher zu pflanzen, welche das Gebiet in Richtung der Kleingärten eingrünen und für eine Strukturanreicherung der Freiflächen sorgen.

Erhaltungsgebot

Die beiden Bäume, die im westlichen Randbereich innerhalb des Geltungsbereichs (aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) stehen, sind aufgrund ihres aktuellen bzw. – bei dem Jungbaum – potenziellen Lebensraumwertes sowie zur Eingrünung der neuen Bebauung dauerhaft zu erhalten. Auch die knapp außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Bäume im Norden werden erhalten. Sie sind während der Baumaßnahme durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Verdichtungen und Verletzungen im Kronen-und/oder Wurzelbereich zu schützen.

8.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften treffen ausschließlich Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 3° sowie Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10°. Diese Dachformen ermöglichen eine Begrünung der Dachflächen und begrenzen die Gebäudehöhe auf das für die Nutzung erforderliche Maß.



8.3 Flächenbilanz

	Fläche in ha	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet "Rettungswache"	0,11	91,7
Öffentliche Verkehrsfläche	0,01	8,3
Gesamt	0,12	100

9. Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726)
- [2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBI. I S. 2240)
- [3] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBI. S. 1233, 1250)
- [4] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBI. 2022 S. 1, 4)
- [5] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. http://maps.lgrb-bw.de
- [6] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.
- [7] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. DVD Karlsruhe.
- [8] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). http://udo.lubw.baden-wuert-temberg.de
- [9] MEIXNER STADTENTWICKLUNG GMBH (2022): Prüfung auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nrn.1-4 BNatSchG für die besonders und streng geschützten Tierarten. Bebauungsplanänderung "Sport- und Funpark", Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Bericht vom 10.11.2022.
- [10] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.
- [11] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2021): Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung am 25.06.2021.



- [12] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN, PÄDAGOGISCHE HOCHSCHULE WEINGARTEN (2009): Klimaanalysekarte für die Region Bodensee-Oberschwaben, Blatt Süd.
- [13] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31.07.2009 (BGBI. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBI. I S. 1237)

10. Anhang

10.1 Pflanzlisten

Feuerbrandgefährdeten Arten dürfen nicht verwendet werden.

Auf die Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes wird verwiesen.

10.1.1 Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für Pflanzungen entlang der Zufahrten, im Bereich von Stellplätzen und für Grünflächen

Botanischer Name Deutscher Name Feld-Ahorn Acer campestre Acer platanoides Spitz-Ahorn Rotblühende Rosskastanie Aesculus x carnea Alnus glutinosa Schwarz-Erle Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Gemeine Esche Prunus avium Vogel-Kirsche Quercus robur Stiel-Eiche

10.1.2 Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

Doutschar Nama

Rotanischer Name

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn



Rosa canina Hunds-Rose

Rosa gallica Essig-Rose

Rosa glauca Hecht-Rose

Rosa majalis Zimt-Rose

Rosa rubiginosa Wein-Rose

Salix caprea Sal-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

10.1.3 Gehölze für Schnitthecken

Botanischer Name Deutscher Name

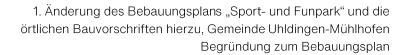
Acer campestre Feldahorn

Buxus sempervirens Buchs

Carpinus betulus Hainbuche

Cornus mas Kornelkirsche

Ligustrum vulgare Liguster





10.2 Fotodokumentation





Friedrichshafen, den	meixner® Stadtentwicklung
Thorsten Reber, Prokurist	
Uhldingen-Mühlhofen, den	Uhldingen - Mühlhofen Kulturerbe am Bodensee
Bürgermeister Dominik Männle	