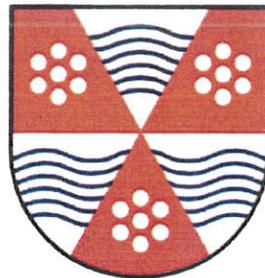


1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 GVV Meersburg / Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- 1.1 Mühlhofen - Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche KIGA Ottenbohl in eine Wohnbaufläche "Ottenbohl"
- 1.2 Mühlhofen - Herausnahme einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord"



05.02.2014

Auftraggeber: Gemeindeverwaltungsverband Meersburg
Vertreten durch Herrn Dr. Brütsch
Marktplatz 1
88709 Meersburg

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Heide Wagner, Landschaftsarchitektin
Regine Guglielmo, Geografin M.S.

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 1825

Meersburg, 05.02.2014



Herr Dr. Martin Brütsch
Verbandsvorsitzender



Überlingen, 05.02.2014



Johann Senner
Planstatt Senner

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTTEIL - BEGRÜNDUNG

1	VERFAHRENSVERMERKE	4
2	EINLEITUNG	5
2.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	5
2.2	Rechtsgrundlagen	6
2.3	Geltungsbereich und Geltungsdauer	6
2.4	Darstellung der Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen.....	6
3	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN	9
3.1	Übersicht	9
3.2	Beschreibung und Begründung	10
3.3	Wohnbauflächenbilanz	11
4	UMWELTBERICHT	14
4.1	Aufgabe und Vorgehen	14
4.2	Allgemeines zur Planfläche "Ottenbohl"	15
4.3	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele	16
4.4	Fachziele des Umweltschutzes - übergeordnete Ziele und Planungen.....	17
4.5	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand).....	17
4.6	Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter.....	18
4.7	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
4.8	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung.....	20
4.9	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung.....	21
4.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .	21
4.11	Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan).....	21
4.12	Schaubild der Wechselwirkungen hinsichtlich der Schutzgüter	22

PLANTEIL

1 VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss des GVV Meersburg zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 am 04.03.2013
- Öffentliche Bekanntmachung der Flächennutzungsplan-Änderung am 22.03.2013
- Beschluss des GVV Meersburg zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am 20.06.2013
- Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 28.06.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 01.07.2013 bis einschließlich 31.07.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 01.07.2013 bis einschließlich 31.07.2013
- Abwägungsbeschluss des GVV Meersburg am 02.10.2013
- Beschluss des GVV Meersburg zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) ff. BauGB am 02.10.2013
- Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB am 31.10.2013
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.11.2013 bis einschließlich 13.12.2013
- Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) ff. BauGB vom 21.10.2013 bis einschließlich 22.11.2013
- Feststellungsbeschluss durch den GVV Meersburg am 05.02.2014
- **Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis am __.__.2014**

2 EINLEITUNG

2.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Verbandsversammlung des GVV Meersburg hat in ihrer Sitzung am 04.03.2013 auf Antrag des Gemeinderats der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen vom 13.11.2012 und 22.01.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan 2020 für die Verbandsgemeinde Uhldingen-Mühlhofen zu ändern, so dass die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen im Parallelverfahren ein Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet "Ottenbohl" auf der Gemarkung Mühlhofen mit einer Fläche von 1,1 ha durchführen kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hatte in den Sitzungen am 13.11.2012 und 22.01.2013 beschlossen, die ca. 1,1 ha große Gemeinbedarfsfläche Kindergarten in Mühlhofen im Gewann Ottenbohl (UM-Gb1 KIGA) in eine Wohnbaufläche umzuwandeln und stattdessen ca. 1,1 ha der 1,3 ha großen Wohnbaufläche "Dohle Nord" (UM-EW1) in Mühlhofen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 des GVV Meersburg herauszunehmen:

- 1.1 Mühlhofen - Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche KIGA Ottenbohl in eine Wohnbaufläche "Ottenbohl" (Flächenumwidmung 1,1 ha)
- 1.2 Mühlhofen - Herausnahme einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" (Flächenherausnahme 1,1 ha)

Die geplante Wohnbaufläche "Ottenbohl" liegt am westlichen Ortsrand von Mühlhofen und soll die erhöhte Nachfrage nach Bauland durch den Erwerb eines bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks durch die Ausweisung eines gemeindeeigenen Baugebietes decken.

Da der Kindertagesstättenbedarf für die nächsten Jahre sehr gut abgedeckt ist, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die geplante Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln, da es eine erhöhte Nachfrage nach Bauland gibt und die Gemeinde die Fläche erwerben kann und möchte durch die genannte Umwidmung kurzfristig handeln. Deshalb wird eine Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" herausgenommen.

Das Kindertagesstättenangebot wird von der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen flächendeckend gesehen und von den Eltern auch unterschiedlich in Anspruch genommen. Angebote wie Öffnungszeiten, Ganztagesbetreuung, Philosophie und Träger variieren in den drei Teilorten Mühlhofen, Oberuhldingen und Unteruhldingen (siehe Kap. 2.4).

Um das geplante Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, bedarf es einer 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2020. Die geplante Gemeinbedarfsfläche KIGA Ottenbohl (derzeit landwirtschaftlich genutzt) wird als geplante Wohnbaufläche (Gemarkung Mühlhofen) in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 aufgenommen. Im Gegenzug dazu wird eine Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" (Gemarkung Mühlhofen) aus dem rechtswirksamen FNP 2020 herausgenommen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

1. Baugesetzbuch (BauGB); i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) , i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990

2.3 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Von der Änderung ist eine Teilfläche der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen auf Mühlhofener Gemarkung betroffen. Die geplante Wohnbaufläche (s. Abb. 2, Punkt 1.1) liegt im Außenbereich und grenzt an bestehende Wohnbaufläche. Dafür wird eine Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" aus dem rechtswirksamen FNP 2020 herausgenommen (s. Abb. 2, Punkt 1.2).

Alle anderen grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes 2020 des GVV Meersburg bleiben unberührt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 besteht aus der vorliegenden Begründung mit integriertem Umweltbericht sowie einem Deckblatt zum Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5.000.

2.4 Darstellung der Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

In der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen bestehen derzeit 4 Kindertageseinrichtungen:

- a. Kindergarten St. Martin in Unteruhldingen (Träger: Kath. Kirchengemeinde)
- b. Kindergarten Max und Moritz in Oberuhldingen (Träger: Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen)
- c. Waldkindergarten in Oberuhldingen (Träger: Waldkindergarten Uhldingen-Mühlhofen e.V.)
- d. Kindergarten Sonnenschein in Mühlhofen (Träger: Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen)

Die Eltern können sich den Kindergarten auswählen. Eine Zuordnung von Gebieten zu einzelnen Kindergärten besteht nicht. Die verschiedenen Angebotsformen sind auf einzelne Kindergärten konzentriert. So findet z.B. Ganztagesbetreuung an 5 Tagen/Woche nur in Oberuhldingen, Ganztagesbetreuung mit 2 Tagen am Nachmittag und das Angebot Regelgruppe nur in Mühlhofen, verlängerte Öffnungszeiten für Kinder unter drei Jahren nur in Unteruhldingen statt.

Die Eltern wählen dementsprechend das Angebot und die Einrichtung, die ihren Wünschen und ihrem Bedarf entsprechen.

Zu sehen ist dabei auch, dass Kinder auch außerhalb betreut werden wie z.B. im Waldkindergarten in Überlingen und teils am Arbeitsort der Eltern.

Angaben zu den einzelnen Einrichtungen:

Kindergarten St. Martin in Unteruhldingen:

z. Zt. drei Gruppen

- 1 altersgemischte Gruppe (je nach Belegung 12 - 25 Plätze)
- 1 Gruppe verlängerte Öffnungszeiten 3 - 6 Jahre (25 Plätze)
- 1 Gruppe verlängerte Öffnungszeiten 1 - 3 Jahre (10 Plätze)

Die altersgemischte Gruppe wird umgewandelt in eine Kleinkindgruppe

Kindergarten Max und Moritz in Oberuhldingen:

z. Zt. fünf Gruppen

- 1 Gruppe für Kinder unter drei Jahren (2 - 3 Jahre) (12 Plätze)
- 1 Ganztagesgruppe 3 - 6 Jahre (20 Plätze)
- Halbtagsgruppen 3 - 6 Jahre (56 Plätze)
- 1 Gruppe verlängerte Öffnungszeiten 3 - 6 Jahre (25 Plätze)

In diesem Jahr erfolgt ein Anbau an den Kindergarten Max und Moritz zur Schaffung weiterer zwei Gruppen für Kinder unter drei Jahren. Die neuen Gruppen stehen zum Jahresende zur Verfügung.

Waldkindergarten in Oberuhldingen:

z. Zt. eine Gruppe

- 1 Halbtagesgruppe 3 - 6 Jahre (20 Plätze)

Der Waldkindergarten bietet daneben auch eine betreute Spielgruppe für Kinder unter drei Jahren an. Die Betriebserlaubnis ist beantragt. Die betreute Spielgruppe bietet Platz für weitere 8 Kinder.

Kindergarten Sonnenschein in Mühlhofen:

z. Zt. drei Gruppen

- 1 Gruppe für Kinder unter drei Jahren (10 Plätze)
- 1 Regelgruppe 3 - 6 Jahre (28 Plätze)
- 1 gemischte Ganztagesgruppe 3 - 6 Jahre (25 Plätze)

Uhldingen-Mühlhofen hält ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen vor.

Neben der Betreuung der Kinder im Vorschulalter besteht an der Lichtenbergschule eine Ganztagesgrundschule am Standort Oberuhldingen.

Sollten sich die Schülerzahlen weiter rückläufig entwickeln, könnte es sein, dass längerfristig ein Grundschulstandort (von zweien) geschlossen wird. Dort könnte dann bei Bedarf eine weitere Kinderbetreuung stattfinden.

Bei der weiteren Entwicklung sind auch die Geburtenzahlen zu berücksichtigen. Laut Statistischem Landesamt sind seit Bestehen des Landes Baden-Württemberg noch nie so wenige Kinder geboren worden wie 2011. Die Zahlen 2012 liegen noch nicht vor.

Nach den Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes geht der Anteil der Bevölkerung im Alter bis 20 Jahre in Uhldingen-Mühlhofen bis zum Jahr 2030 ohne Wanderungen um etwa ein Drittel zurück. Bei Berücksichtigung der Wanderungen sieht das Statistische Landesamt einen Rückgang dieser Altersgruppe von 1.503 (im Jahr 2013) bis auf 1.288 (im Jahr 2030) Einwohner.

Folgende Bevölkerungszahlen finden sich auf der Homepage des Statistischen Landesamtes für Uhldingen-Mühlhofen für das Alter bis 6 Jahre:

- 1995: 662
- 2000: 653
- 2005: 527
- 2011: 409

Die Zahl der Lebendgeborenen in Uhldingen-Mühlhofen hat sich wie folgt entwickelt:

- 2008 64
- 2009 47
- 2010 65
- 2011 56

3 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

3.1 Übersicht

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des bestehenden Ortsrandes von Mühlhofen soll in eine geplante Wohnbaufläche mit einer Fläche von ca. 1,1 ha umgewidmet werden. Die Anbindung erfolgt über die Ottenbohlstraße und ist an die angrenzende bestehende Wohnbaufläche angegliedert.



Abb. 1: Kartenausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP 2020 (digitaler Planausschnitt):
Geplante Gemeinbedarfsfläche KIGA Ottenbohl (siehe roter Pfeil), ca. 1,1 ha am westlichen Ortsrand von Mühlhofen
Ohne Maßstab

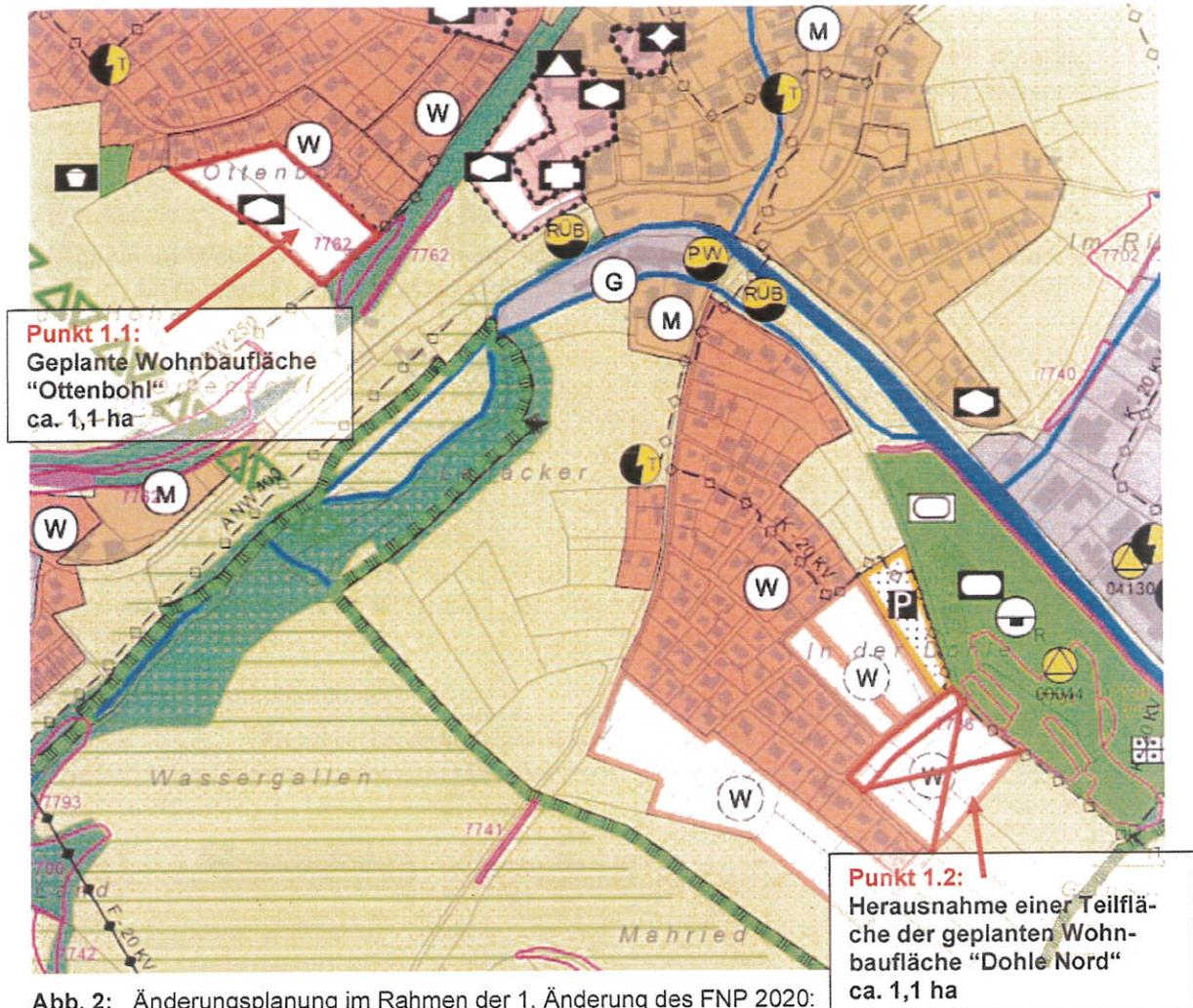


Abb. 2: Änderungsplanung im Rahmen der 1. Änderung des FNP 2020:

Punkt 1.1 - Mühlhofen - Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche KIGA Ottenbohl in eine Wohnbaufläche "Ottenbohl" (Flächenumwidmung 1,1 ha)

Punkt 1.2 - Mühlhofen - Herausnahme einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" (Flächenherausnahme 1,1 ha)

Ohne Maßstab

3.2 Beschreibung und Begründung

Die Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen möchte der regen Nachfrage nach Bauplätzen, hier speziell für Familien, Rechnung tragen, indem sie Bauflächen im seefernen Teilort Mühlhofen ausweist. Hier sind die Grundstückspreise erschwinglicher und zudem hat die Gemeinde die Möglichkeit, Flächen zu erwerben. Durch die genannte Umwidmung möchte die Gemeinde kurzfristig handeln. Deshalb wird eine Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" herausgenommen.

Die Verfügbarkeit der geplanten Wohnbaufläche "Ottenbohl" ist gewährleistet, da die Gemeinde die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche erwerben kann. Mit einer Erschließung angrenzend an das bestehende Wohngebiet "Ottenbohl" kann die Gemeinde auf die rege Nachfrage mit gemeindeeigenem Bauland reagieren.

Naturschutzfachliche Bedenken bestehen für die geplante Wohnbaufläche nicht. Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Überbauung können teilweise im Gebiet und in unmittelbarer Nähe vermieden, minimiert oder kompensiert werden. Konkrete Aussagen zur Vermeidung und Kompensation können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden und sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Geplant ist, den notwendigen Ausgleich über das Ökokonto, das im Moment in Vorbereitung ist, zu kompensieren.

Die geplante Wohnbaufläche "Ottenbohl" (s. Abb. 2, Punkt 1.1 unter Zi. 3) liegt auf der Gemarkung Mühlhofen im Gewann Ottenbohl und beinhaltet die Flurstücke 271/2 und 271/3.

Die Herausnahme einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche "Dohle Nord" (s. Abb. 2, Punkt 1.2) mit einer Größe von ca. 1,1 ha liegt auf Mühlhofener Gemarkung auf den Teilflächen der Flurstücke Nr. 327/0 tw., 328/0 tw., 329/0 tw. (von Nord nach Süd).

3.3 Wohnbauflächenbilanz

Die Wohnbauflächenbilanz des FNP 2020 (Stand 04.05.2011) für die Gemeinde Uhlidingen-Mühlhofen mit den Teilorten Mühlhofen (M), Oberuhldingen (O-U) und Unteruhldingen (U-U) stellt sich wie folgt dar:

Übersicht der Planungsflächen

(Stand 04.05.2011)

Planungsflächen im rechtswirksamen FNP 1996/2003/2009				
Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha*	Belegt in ha*	Verfügbar in ha*
Wohnbauflächen (W) - Planungsflächen FNP 1996/03/09				
UM-W1	Ehbachwiesen (Oberuhldingen)	0,7	0,3	0,4
UM-W2	Reisgarten (Oberuhldingen)	3,1	1,6	1,5
UM-W3	Ring-Löhle (Mühlhofen)	3,6	2,3	1,3
UM-W4	In der Dohle (Mühlhofen) ³	0,4	0,0	0,4
UM-W5	Dohle Süd (Mühlhofen)	2,2	1,2	1,0
UM-W6	In der Bitze (Unteruhldingen) ¹	0,6	0,6	0,0
UM-W7	Ottenbohl (Mühlhofen) ¹	1,2	1,2	0,0
Summe				4,6
Baulücken Bestand		11,5		
Ansatz 25% ²				2,9
Gewerbeflächen (G) - Planungsflächen FNP 1996/03				
UM-G1	Bitzenbrunnen (Unteruhldingen) ¹	2,1	2,1	0,0
UM-G2	Im Ried II (Mühlhofen)	4,2 ⁶	0,0	1,6 ⁶
UM-G3	Bahngelände (Oberuhldingen) ⁴	1,0	0,8	0,2
UM-G4	Nördl. Hallendorfer Str. (Mühlhofen)	0,3	0,0	0,3
Summe				2,1

Sonstige Flächen				
UM-S1	Sonderbaufläche Reismühle (Oberuhldingen) Umwidmung in Wohnbaufläche Bestand	0,7	0,7	0,0
UM-S3	Parkplatz Hallenbad (Mühlhofen) ⁵	0,3 ⁵	0,0	0,3 ⁵
UM-Gb1	Kiga Ottenbohl (Mühlhofen)	1,1	0,0	1,1
UM-Gb2	Schule (Mühlhofen)	0,6	0,0	0,6
UM-Gb3	ÖPNV (Oberuhldingen) ¹	0,8	0,8	0,0
UM-Gf1	Grünfl. Sport (Oberuhldingen)	3,9	0,0	3,9

Flächen, die im FNP 2020 herausgenommen werden

UM-W8	Dorfwiesen (Unteruhldingen)	1,20		
UM-S2	Sonderbaufläche Fremdenverkehr (Mühlhofen)	0,35 ⁵		

Geplante Entwicklungsflächen 2020

Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha*	Belegt in ha*	Verfügbar in ha*
Entwicklung Wohnbauflächen 2020 (EW)				
UM-EW1	Dohle Nord (Mühlhofen)	1,3	0,0	1,3
UM-EW2 ⁷	Unterösch (Oberuhldingen)	0,3	0,3 ⁷	0,0
UM-EW3	In der Dohle (Mühlhofen)	0,7	0,0	0,7
Summe EW 2020				2,0
Entwicklung Gewerbeflächen 2020 (EG)				
UM-EG4	Interkommunale Gewerbefläche Mühlhofen	6,0	0,0	0,0 ^{III)}
Summe EG 2020				0,0
Entwicklung Sonstige Flächen 2020 (EP)				
UM-EP1	Busparkplatz (Unteruhldingen)	0,3	0,0	0,3
Summe EP 2020				0,3

* nur ungefähre Flächenangaben

¹ wird in der Fortschreibung des FNP 2020 zu Bestand

² Bei den Baulücken können von ca.11,5 ha nur 2,9 ha als Potenzial in Ansatz gebracht werden (8,6 ha Reserve)

³ Teilfläche von 0,7 ha wurde in der 2. Änd. des FNP herausgenommen und wird in der Fortschreibung als neue Entwicklungsfläche (UM-EW3) mit 0,7 ha hereingenommen

⁴ Umwidmung einer Teilfläche in Gemeinbedarf Bestand (Feuerwehr) (0,6 ha) und Mischbaufläche Bestand (0,1 ha)

⁵ Von der Sonderbaufläche Fremdenverkehr werden 0,3 ha In Parkplatz Hallenbad umgewidmet

⁶ Von der Gewerbefläche "Im Ried II" mit einer Gesamtfläche von 4,2 ha sind bis zum Zieljahr 2020 60 % der Flächen nicht verfügbar. Daher wird die Planfläche "Im Ried II" nur mit 40 % (1,6 ha) angerechnet

⁷ In der Planfläche "Unterösch" sind die Bauplätze im Herbst 2010 bereits vergeben

^{III)} Uhldingen-Mühlhofen - Interkommunale Gewerbefläche UM-EG4 "Mühlhofen": Gemäß der Genehmigung vom 23.09.2011 ist zur Entwicklung eines Bebauungsplanes der 6,0 ha großen Fläche eine vertragliche Absicherung zwischen den Verbandsgemeinschaften vorab zwingend erforderlich

Die aktualisierte Wohnbauflächenbilanz des FNP 2020 (Stand 28.03.2013) im Rahmen der 1. Änderung stellt sich für die Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen mit den Teilorten Mühlhofen (M), Oberuhldingen (O-U) und Unteruhldingen (U-U) wie folgt dar:

Übersicht der Planungsflächen

(Stand 28.03.2013)

Planungsflächen im rechtswirksamen FNP 1996/2003/2009				
Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha*	Belegt in ha*	Verfügbar in ha*
Wohnbauflächen (W) - Planungsflächen FNP 1996/03/09				
UM-W1	Ehbachwiesen (Oberuhldingen)	0,7	0,3	0,4
UM-W2	Reisgarten (Oberuhldingen)	3,1	1,6	1,5
UM-W3	Ring-Löhle (Mühlhofen)	3,6	2,3	1,3
UM-W4	In der Dohle (Mühlhofen) ³	0,4	0,0	0,4
UM-W5	Dohle Süd (Mühlhofen)	2,2	1,2	1,0
UM-W6	In der Bitze (Unteruhldingen) ¹	0,6	0,6	0,0
UM-W7	Ottenbohl (Mühlhofen) ¹	1,2	1,2	0,0
	Summe			4,6
	Baulücken Bestand	11,5		
	Ansatz 25% ²			2,9
Gewerbeflächen (G) - Planungsflächen FNP 1996/03				
UM-G1	Bitzenbrunnen (Unteruhldingen) ¹	2,1	2,1	0,0
UM-G2	Im Ried II (Mühlhofen)	4,2 ⁶	0,0	1,6 ⁶
UM-G3	Bahngelände (Oberuhldingen) ⁴	1,0	0,8	0,2
UM-G4	Nördl. Hallendorfer Str. (Mühlhofen)	0,3	0,0	0,3
	Summe			2,1
Sonstige Flächen				
UM-S1	Sonderbaufläche Reismühle (Oberuhldingen) Umwidmung in Wohnbaufläche Bestand	0,7	0,7	0,0
UM-S3	Parkplatz Hallenbad (Mühlhofen) ⁵	0,3 ⁵	0,0	0,3 ⁵
UM-Gb2	Schule (Mühlhofen)	0,6	0,0	0,6
UM-Gb3	ÖPNV (Oberuhldingen) ¹	0,8	0,8	0,0
UM-Gf1	Grünfl. Sport (Oberuhldingen)	3,9	0,0	3,9

Geplante Entwicklungsflächen 2020 inkl. 1. Änderung (2013)				
Nr.	Bezeichnung	Fläche in ha*	Belegt in ha*	Verfügbar in ha*
Entwicklung Wohnbauflächen 2020 (EW)				
UM-EW1	Dohle Nord (Mühlhofen)	0,2 (bisher 1,3)	0,0	0,2 (bisher 1,3)
UM-EW2 ⁷	Unterösch (Oberuhldingen)	0,3	0,3 ⁷	0,0
UM-EW3	In der Dohle (Mühlhofen)	0,7	0,0	0,7
UM-W8	Wohnbaufläche Ottenbohl (Mühlhofen) Bisherige Gemeinbedarfsfläche Kiga Ottenbohl UM-Gb1 wird in Wohnbaufläche umgewandelt	1,1	0,0	1,1
Summe EW 2020				2,0
Entwicklung Gewerbeflächen 2020 (EG)				
UM-EG4	Interkommunale Gewerbefläche Mühlhofen	6,0	0,0	0,0 ^(III)
Summe EG 2020				0,0
Entwicklung Sonstige Flächen 2020 (EP)				
UM-EP1	Busparkplatz (Unteruhldingen)	0,3	0,0	0,3
Summe EP 2020				0,3

4 UMWELTBERICHT

4.1 Aufgabe und Vorgehen

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplanes dar. In ihm sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes nach der Anlage zum BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung erfolgt für die geplante Wohnbaufläche "Ottenbohl" (UM-W8) mit einer Flächengröße von ca. 1,1 ha.

4.2 Allgemeines zur Planfläche "Ottenbohl"



TK-Ausschnitt ohne Maßstab



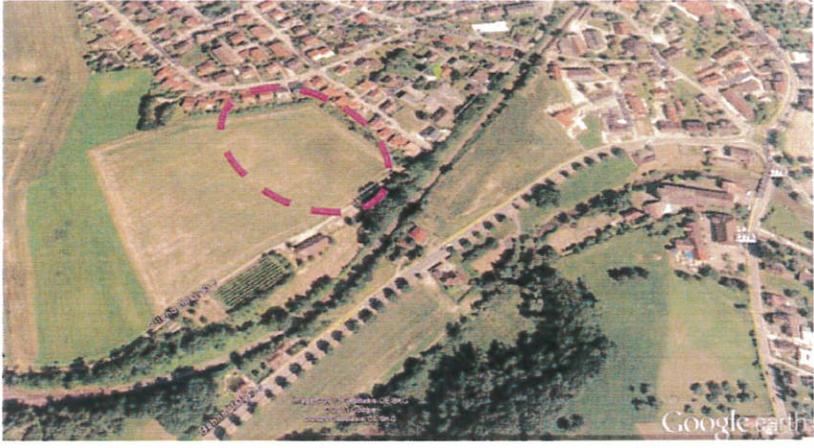
Luftbild mit roter Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche "Ottenbohl" und geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG (pink)

Beschreibung des Gebietes	Naturraum	Südwestliches Alpenvorland (Großlandschaft) Westliches Bodensegebiet (Teillandschaft) Grasbeuren-Kluftener Flachhügelland
	Lage	Am westlichen Ortsrand von Mühlhofen
	Relief	Planfläche eben, im Westen steigt das Gelände nach Südwesten an
	Realnutzung	Intensive Ackernutzung

Städtebauliche Bewertung
1 Flächenpotenzial (Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung)
<i>Lage am Siedlungsrand, angrenzend an vorhandene eingeschossige Bebauung</i>
2 Angrenzende Nutzung / Struktur
<i>Norden, Nordosten und Osten: Wohnbebauung - Wohngebiet Ottenbohl</i> <i>Südosten: Land- und forstwirtschaftlicher Weg (nicht asphaltiert)</i> <i>Südwesten und Westen: Acker (Maisanbau)</i> <i>Weiter im Südosten verläuft die Bahnstrecke Salem - Uhldingen</i>
3 Erschließung / Infrastruktur
<i>Direkte Anbindung an die Ottenbohlstraße (Tempo 30) möglich</i> <i>Ausbau des land- und forstwirtschaftlicher Weges geplant, Stichstraße soll die Planfläche in zwei Bauquartiere teilen, Wendehammer vorgesehen → gute Erschließbarkeit</i>
4 Städtebauliche Einbindung
<i>Entwicklung der Siedlung in die Landschaft hinaus, bildet jedoch eine gute Abrundung der gesamten Wohnbauflächen nördlich des Bahngleises</i>
5 Vorbelastung
<i>Keine bekannt</i>
6. Beurteilung Städtebau
Die Siedlungserweiterung entwickelt sich in die freie Landschaft hinaus. Um eine städtebauliche Einbindung zu erreichen, müssen sich die Gebäude mit der Höhe an die angrenzende Bebauung anlehnen, der Ortsrand durch standortgerechte Eingrünung abgeschlossen werden und eine Durchgängigkeit (Einfamilienhäuser) ermöglicht werden.

Die geplante Wohnbaufläche "Ottenbohl" befindet sich am westlichen Ortsrand von Mühlhofen nördlich der Bahnlinie.
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Mühlhofen im Gewann Ottenbohl auf den Flurstücken Nr. 271/2 und 271/3.

4.3 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

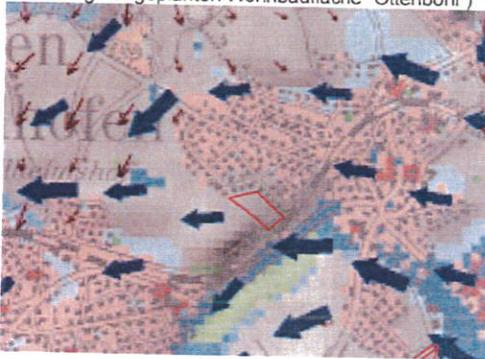
<p>Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)</p>	<p>Umwidmung geplante Gemeinbedarfsfläche Kindergarten in geplante Wohnbaufläche mit einer Fläche von 1,1 ha</p> 
<p>Erschließung</p>	<p>Die geplante Wohnbaufläche Ottenbohl ist von der Ortsmitte Mühlhofen gut erreichbar über den Kreisel an der die L 201 (Hauptstraße) in nördliche Richtung (Kirchstraße), direkt nach der Bahnunterführung südlich abzweigend in die Ottenbohlstraße</p> 
<p>Flächeninanspruchnahme</p>	<p>Ca. 1,1 ha</p>

4.4 Fachziele des Umweltschutzes - übergeordnete Ziele und Planungen

Regionalplan	Keine Eintragungen
Flächennutzungsplan auf Gemarkung Mühlhofen	<p>Neue Planfläche Wohnbaufläche "Ottenbohl" ist im rechtswirksamen FNP 2020 als Gemeinbedarfsfläche Kiga Ottenbohl (UM-Gb1) dargestellt und wird in der vorliegenden 1. Änderung als geplante Wohnbaufläche (UM-W8) ausgewiesen (s. Abb. 2, Punkt 1.1 unter Zi. 3)</p> <p>Die im rechtswirksamen FNP 2020 geplante Wohnbaufläche "Dohle Nord" auf Mühlhofener Gemarkung wird teilweise aufgehoben und in der 1. Änderung des FNP 2020 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Abb. 2, Punkt 1.2 unter Zi. 3)</p>
Schutzgebiete	Keine Eintragungen
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Von der Planung nicht betroffen
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Von der Planung nicht betroffen
§ 30-Biotop (BNatSchG)	Südöstlich des Plangebietes befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop am Bahndamm

4.5 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Geplante Wohnbaufläche grenzt an bestehende nördliche und östliche Bebauung an Bedeutung für siedlungsnahes Wohnumfeld Bestehende Vorbelastung durch direkt angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Maisanbau 	nicht erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Schutzgut Boden: hohe Bedeutung Vorrangflur 1 Porengrundwasserleiter mit je nach Feinkornanteil geringer bis mittlerer Grundwasserführung; meist Wechselbeziehung zum Vorfluter und Grundwassereinspeisung aus angrenzenden Grundwasserleitern Bestehende Vorbelastung durch Einträge aus der Landwirtschaft 	nicht erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Kein Grundwasservorkommen bekannt, vermutlich nur geringes Vorkommen Keine Oberflächengewässer vorhanden 	nicht erheblich

Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Kaltluftströmungen Richtung Westen • Aufgrund der geringen Größe nicht siedlungsrelevant <p>(Grafik Auszug Klimafibel RVBO 2010 mit roter Umrandung der geplanten Wohnbaufläche "Ottenbohl")</p> 	nicht erheblich
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschließlich Ackerflächen, die 2012 als Maisacker genutzt wurden • Geringe Arten- und Biotopausstattung • Nachrangige Bedeutung für Arten- und Biotopschutz (evt. Bedeutung als Nahrungshabitat) 	nicht erheblich
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Ebene Lage, steigt im Südwesten leicht nach Westen • Lage am westlichen Ortsrand Ortseingang, Bedeutung für die Naherholung 	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Kultur- und Sachgüter nicht bekannt 	nicht erheblich

4.6 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkung
Mensch		X	
Boden		X	
Wasser		X	
Klima		X	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		X	
Landschaftsbild und Erholung		X	
Kultur- und Sachgüter		X	

4.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Vermeidung = V, Minimierung = M)
Mensch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Erhalt vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)
Boden	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M) Reduzierung von Erdmassenbewegungen (M) Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet wiederverwertet werden (M) Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten" (M) Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen (M) Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase ist sicherzustellen (M)
Wasser	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M) Retention von Niederschlagswasser (M) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M) Reduzierung von Erdmassenbewegungen (M) Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet wiederverwertet werden (M) Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten" (M) Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen (M) Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase ist sicherzustellen (M)
Klima	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M) Energieeffizientes Bauen (M)
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M) Verwendung von Natrium-Niederdruckdampflampen (M)
Landschaftsbild und Erholung	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Die vorgesehene Bebauung soll sich in die Landschaft einbinden (V) Pflanzung neuer Gehölzstrukturen im Plangebiet und als Ortsabrundung (V/M)
Kultur- und Sachgüter	Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (M)

4.8 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die nächsten Jahre die bestehende landwirtschaftliche Nutzung mit ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie für den Menschen bestehen bleiben. Jedoch ist die Fläche im FNP 20320 als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ausgewiesen und kann bei Bedarf jederzeit planerisch umgesetzt werden.

Optimierungsmöglichkeiten beständen bei teilweiser Extensivierung der Fläche und der Ortsrandeingrünung. Damit könnte ein strukturreicher Landschaftsraum mit Bedeutung für den Naturhaushalt, die Naherholung sowie das Ortsbild entstehen. Die Eingrünung der bestehenden Bebauung wäre gewährleistet.

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mensch	Verbleibende Auswirkungen sind über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erbringen
Boden	Verbleibende Auswirkungen sind über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erbringen
Wasser	Verbleibende Auswirkungen sind über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erbringen
Klima	Verbleibende Auswirkungen sind über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erbringen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Verbleibende Auswirkungen sind über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erbringen
Landschaftsbild und Erholung	Verbleibende Auswirkungen sind über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu erbringen
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen bei eventuellen Funden sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen

Prognose bei Durchführung der Planung

Ausgleichsmaßnahmen in der Planfläche sowie externe Ausgleichsmaßnahmen müssen auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden

Nach der erfolgreichen Umsetzung aller Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten

4.9 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine und gebietsbezogene Datengrundlagen	Regionalplan 1996, Flächennutzungsplan 2020, Landschaftsplan 2020, Bodendaten, Geologische Karte, Klimaatlas, Klimafibel des Regionalverbandes, Schutzgebiete (LUBW), Kartierungen zur Flora und Fauna (Planstatt Senner)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	keine

4.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Um eventuellen Defiziten der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist deshalb eine regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten gegensteuernde, Maßnahmen eingeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dementsprechend regelmäßig zu prüfen.

4.11 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan)

Deutsche Bahn - DB Services Immobilien GmbH:

„Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Brennstaub, Lärm und Erschütterungen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.“

Regierungspräsidium Tübingen, Straßenbauamt:

„Die im Flächennutzungsplan für Bebauung ausgewiesene Wohnbaufläche „Ottenbohl“ liegt im Immissionsbereich der Landesstraße L 201. Das Baugebiet ist durch die L 201 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evt. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.“

4.12 Schaubild der Wechselwirkungen hinsichtlich der Schutzgüter

Wirkung von / Wirkung auf	Mensch	Boden	Wasser	Klima/Luft	Pflanzen/Tiere	Landschafts-/Ortsbild	Kultur-/Sachgüter
Mensch	konkurrierende Raumansprüche	Bearbeitung, Düngung, Verdichtung, Versiegelung, Umlagerung	Nutzung (Trinkwasser, Erholung), Stoffeintrag	Nutzung / Aufhebung durch (Schad-)stoffeintrag z.B. Ozonloch	Störungen (Lärm etc.), Nutzung, Pflege, Verdrängung	Überformung, Gestaltung durch Erholungssuchende	Errichtung aus verschiedenen Kulturen
Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotenzial, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung	trockene Deposition, Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimentbildung, Filtration von Schadstoffen	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Lebensraum, Nährstoffversorgung, Schadstoffquelle	Strukturelemente	Beherrbergung sowie Konservierung je nach Bodenart
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart und der Bodenstruktur	Regen, Stoffeintrag	aerosole Luftfeuchtigkeit, Lokalklima, Wolken, Nebel etc.	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Strukturelemente	Schädigung, Abnutzung, Verfall, Erosion
Klima/Luft	Wohlbefinden, Umweltbedingungen, Lebensgrundlage Atemluft	Bodenluft, Bodenklima, Erosion, Stoffeintrag, Bodenentwicklung	Belüftung, trockene Deposition (Trägermedium), Gewässertemperatur	O ₂ -Ausgleich, Lokal- und Kleinklima, Beeinflussung verschiedener Klimazonen, Luftqualität, Strömung, Wind	Lebensgrundlage, Atemluft, Lebensraum, Wohlbefinden, Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen	Element der gesamten ästhetischen Wirkung	Schädigung, Abnutzung, Verfall, Erosion
Pflanzen/Tiere	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Bodenbildung	Nutzung, Stoffeintrag, Reinigung, Regulation Wasserhaushalt	Nutzung, Stoffeintrag, Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion etc. Atmosphärenbildung, Reinigung	Konkurrenz, Nahrungskette, Lebensraum, Düngung	gestaltende Elemente, Topografie, Höhen	Besiedelung, Beschleunigung des Verfalls
Landschafts-/Ortsbild	Ästhetisches Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	ggf. Erosionsschutz	Gewässerverlauf, Wasserscheiden	Strömungsverlauf, Klimabildung, Reifluftbildung, Kaltluftströmung	Lebensraumstruktur	Naturlandschaft versus Stadt-/Kulturlandschaft	gestaltende Elemente, Einbindung in die Landschaft
Kultur-/Sachgüter	Ästhetisches Empfinden, Zeitzeugnis, Geschichtliche Urkunde	Versiegelung, Veränderung der Bodenchemie	Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate		Lebensraum	gestaltende Elemente, Einbindung in die Landschaft	