Bodenseekreis
Gemeindeverwaltungsverband Meersburg
Daisendorf - Hagnau - Meersburg - Stetten - Uhldingen-Mühlhofen

2. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

A - Oberuhldingen - Neuaufnahme geplante Wohnbaufläche „Oberes Ried“

B - Mühlhofen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „In der Dohle“

C - Mühlhofen - Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Dohle Nord“

D - Mühlhofen - Herausnahme geplante Verkehrsfläche „Parkierungseinrichtung“

BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
PLANZEICHNUNG

17.11.2016

Auftraggeber:

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Bürgermeister Edgar Lamm
Aachstraße 4
88690 Uhldingen-Mühlhofen

Projektbearbeiter:

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

Heide Wagner, Landschaftsarchitektin

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

Proj. Nr. 2160

Meersburg, den 18.11.2016

.....
Herr Bürgermeister Dr. Brütsch
Verbandsvorsitzender GVV Meersburg

Überlingen, den 18.11.2016

.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

1. VERFAHRENSVERMERKE 4
2. BEGRÜNDUNG 5
2.1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 5
2.2. SIEDLUNGSENTWICKLUNG 5
2.2.1 Siedlungsentwicklung Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen 5
2.2.2 Wohnbauflächenbilanz Stand Oktober 2015 7
2.2.3 Übersicht innerörtliche Nachverdichtungen / Entwicklung Wohnbauflächen FNP 2020 9
2.3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG - PLANGEBIET „OBERES RIED“ 11
2.4. BESTAND PLANGEBIET „OBERES RIED“ 12
2.5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 13
2.5.1 Rechtsgrundlagen 13
2.5.2 Regionalplan 14
2.5.3 Flächennutzungsplan 15
2.5.4 Landschaftsplan 16
2.6. HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG 16
3. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN 18
3.1. TEILÄNDERUNG IM ORTSTEIL OBERUHLDINGEN - NEUAUFNAHME 18
3.2. TEILÄNDERUNGEN IM ORTSTEIL MÜHLHOFEN - HERAUSNAHMEN 19
3.3. BESTANDSSANPASSUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN GEMEINDE UHLDINGEN-MÜHLHOFEN 20
4. UMWELTBERICHT 24
4.1 STECKBRIEF PLANGEBIET „OBERES RIED“ 24
5. DECKBLATT ZUR 2. TEILÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 30

1. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	25.01.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	05.02.2016
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	25.01.2016
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	05.02.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	08.02.2016 - 04.03.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	08.02.2016 - 04.03.2016
Beschluss der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss des Entwurfs und der Offenlage	18.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen-Mühlhofen	29.04.2016
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen	09.05.2016 - 10.06.2016
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	09.05.2016 - 10.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten)	22.09.2016
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in den Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten a.B.	04.10.2016 - 04.11.2016
Feststellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	17.11.2016
Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis	__.__.____
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung	__.__.____

2. BEGRÜNDUNG

2.1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen stößt an die Grenzen ihrer noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen. Im Moment stehen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen keine ausreichenden Potenzialflächen zur Verfügung, um den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.
In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der Wohnentwicklung im Ortsteil Mühlhofen.
Durch die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Oberuhldingen geschaffen werden. Hierbei soll das Wohngebiet „Unteres Ried" erweitert werden.

Die Verbandsversammlung des GVV Meersburg hat in der Sitzung am 25.01.2016 auf Antrag des Gemeinderats der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen vom 27.10.2015 und Information vom 08.12.2015 beschlossen, die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 durchzuführen, so dass die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen auf der Gemarkung Oberuhldingen eine Wohnbaufläche ausweisen kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zeigte sich, dass das Regierungspräsidium Raumordnung die Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried" nur mitträgt, wenn an anderer Stelle Wohnbauflächen herausgenommen werden. Die Gemeinde kommt dieser Forderung nach, indem im Ortsteil Mühlhofen die unten genannten Planflächen B – D aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen werden und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Folgende Punkte betreffen die 2. Teiländerung FNP 2020:

A - Oberuhldingen -	Neuaufnahme geplante Wohnbaufläche „Oberes Ried" (Fläche 1,1 ha)
B - Mühlhofen -	Herausnahme geplante Wohnbaufläche „In der Dohle" (Fläche 0,7 ha)
C - Mühlhofen -	Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Dohle Nord" (Fläche 0,2 ha)
D - Mühlhofen -	Herausnahme geplante Verkehrsfläche „Parkierungseinrichtung" (Fläche 0,3 ha)

2.2. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

2.2.1 Siedlungsentwicklung Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Uhldingen-Mühlhofen gehört aufgrund seiner besonderen Lage zu den Zuwachskommunen in Baden-Württemberg. Dennoch war die Bevölkerungsprognose bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 negativ. Es wurde ein Bevölkerungsrückgang um rund 2 % auf 7.782 Einwohner im Jahre 2020 prognostiziert.

Auszug aus der Begründung zur Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 Kap. 3.1 *Bevölkerungsstruktur*:

	2007	2020	Veränderung 2007/2020	
	Einwohner	Einwohner	Einwohner	%
Daisendorf	1.548	1.418	- 130	- 8,4
Hagnau	1.426	1.240	- 186	-13,0
Meersburg	5.581	5.232	- 349	- 6,3
Stetten	976	912	- 64	- 6,6
Uhldingen-Mühlhofen	7.948	7.782	- 166	- 2,1
GVV gesamt	**17.479**	**16.584**	**- 895**	**- 5,1**
Land B.-Württemberg	10.749.755	10.438.008	- 311.747	- 2,9
Bodenseekreis	206.759	198.541	- 8.218	- 4,0

Quelle: Statistisches Landesamt, Regionaldatenbank 2009

Als Berechnungsgrundlage für das Siedlungsmodell und den Bedarf an Wohnbauflächen bis 2020 lagen die Bevölkerungszahlen und die Vorausrechnung von 2009 zugrunde.

Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass die Vorausrechnungen nicht der Realität entsprechen und der Bodenseekreis und die Verbandskommunen des GVV Meersburg weiterhin mehr Einwohner haben als prognostiziert. Es fand kein Rückgang statt, sondern eine enorme Zunahme. Im März 2015 zählt die Gemeinde ca. 8.200 Einwohner.

Momentan hat die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ca. 420 Einwohner mehr als für 2020 prognostiziert, die nicht bei der Berechnung für den Wohnbauflächenbedarf bis 2020 berücksichtigt wurden. Bei einer Annahme von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit entspricht dies einem Bedarf von 168 Wohneinheiten. Geht man von den Orientierungswerten des Ministeriums aus mit 80 Einwohnern pro Hektar (ha), würde dies einem Wohnbauflächenbedarf von 8,2 ha entsprechen. Dabei wird deutlich, dass sicherlich eine zunehmende Verdichtung in Kauf genommen werden muss, dennoch ist der Bedarf an neuen Wohnbauflächen vorhanden.

<u>Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern / Inklusionsmaßnahmen</u>

Die Unterbringung, Versorgung und Betreuung von Flüchtlingen und Asylbewerbern ist derzeit die größte gesellschaftliche Aufgabe des Landes und auch des Landkreises Bodenseekreis. Bisher war es möglich, gemeinsam mit den Städten und Gemeinden ausreichend Plätze in Wohnungen, Gemeinschaftsunterkünften, Wohncontainern und Großraumunterkünften zu schaffen. Diese Plätze reichen jedoch nicht mehr aus, um die weiter zunehmende Zahl von Flüchtlingen unterzubringen.

Davon betroffen ist auch die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Bisher wurden 52 Flüchtlinge an verschiedenen Standorten in der Gemeinde untergebracht. Im Dezember 2015 werden es 67 sein. Unabhängig davon müssen dem Bodenseekreis voraussichtlich zwischen 100 und 150 GU-Plätze zur Verfügung gestellt werden.

Die engen Restriktionen, die das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur durch die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ mit Schreiben vom 23.05.2013 erstellt hat, sind so nicht mehr haltbar. Es müssen im Vorfeld verfügbare Wohnbauflächen baurechtlich vorbereitet werden, um auf den Mehrbedarf reagieren zu können. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat erkannt, dass die vorbereitende Bauleitplanung mit dem Mittel der Flächennutzungsplanung hier ansetzen muss, um den Bedarf für 2016 - 2020 zu decken.

Die Tatsachen, denen sich die Verwaltungen stellen müssen, können nur im Schulterschluss mit den Genehmigungsbehörden durchgeführt werden.

Ergänzung, Stand 17.03.2016
Mit Stand 16.03.2016 zählt die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen 8.147 Einwohner (ohne Berücksichtigung von Flüchtlingen). In einer Informationsveranstaltung des Landratsamts Bodenseekreis - zusammen mit der Gemeinde - wurden die Bürgerinnen und Bürger am 17.02.2016 über die vorgesehene Aufnahme von ca. 400 Flüchtlingen in Gemeinschaftsunterkünften (GU) informiert. Die Belegung der ersten GU beginnt am 18.03.2016. Die Anschlussunterbringung (AU) von Flüchtlingen stellt die Gemeinde ebenfalls vor enorme Herausforderungen; zu den bereits vorhandenen 84 Plätzen in der AU werden weitere hinzukommen. Die Verwaltung geht bis 2017 von ca. 150 Plätzen aus. Die Gemeinde ist gefordert, den Flüchtlingen nach dem Verlassen der GU normalen Wohnraum anbieten zu können, was leider inzwischen zu einem regelrechten Verdrängungswettbewerb mit Einheimischen führt, die dadurch zunehmend Probleme haben, Wohnungen anmieten zu können, da inzwischen die Gemeinde ständig auf Wohnungssuche ist.

Der Siedlungsdruck auf die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen wurde in den letzten Jahren überwiegend durch die Entwicklung von Bauflächen in den Ortsteilen Unteruhldingen und Mühlhofen gedeckt, es wurden aber auch verstärkt Baulücken im Innenbereich bebaut und Verdichtungsflächen entwickelt. Zudem hat die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen die Inklusionsvereinbarung in die Tat umgesetzt und in der Ortsmitte von Oberuhldingen 24 Menschen mit Behinderung eine neue Wohnstatt mit eigener Werkstatt über die Stiftung Liebenau bereitgestellt.

2.2.2 Wohnbauflächenbilanz Stand Oktober 2015

Der Bestand der Wohnbauflächenbilanz des FNP 2020 (Stand 04.05.2011) einschließlich 1. Teiländerung (11.04.2014) für die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen wurde um eine weitere Spalte rechts außen ergänzt, um eine aktuelle Übersicht (Oktober 2015/Ergänzung April 2016) der Planungsflächen für Wohnen zu erhalten:

Planungsflächen für Wohnen im rechtswirksamen FNP 2020 inkl. 1. Änderung					*10/2015*
Nr.	***Bezeichnung***	*Fläche in ha*	*Belegt in ha*	*Verfügbar ha*	*Verfügbar in ha*
UM-W1	*Ehbachwiesen (Oberuhldingen)*	*0,7*	*0,3*	*0,4*	*0,0*
UM-W2	*Reisgarten (Oberuhldingen)*	*3,1*	*1,6*	*1,5*	*0,0*
UM-W3	*Ring-Löhle (Mühlhofen)*	*3,6*	*2,3*	*1,3*	*1,3 in Privatbesitz*
UM-W4	*In der Dohle (Mühlhofen)*	*0,4*	*0,0*	*0,4*	*0,0*
UM-W5	*Dohle Süd (Mühlhofen)*	*2,2*	*1,2*	*1,0*	*0,0*
UM-W6	*In der Bitze (Unteruhldingen)*	*0,6*	*0,6*	*0,0*	--
UM-W7	*Ottenbohl (Mühlhofen)*	*1,2*	*1,2*	*0,0*	--
	Baulücken Bestand	*11,5*			
	Ansatz 25% *Siehe Auflistung Nachverdichtung*			***2,9***	*--*
~~**UM-EW1**~~	~~Dohle Nord (Mühlhofen) Herausnahme~~	~~0,2 (bisher 1,3)~~	~~0,0~~	~~0,2 (bisher 1,3)~~	~~0,2 *in Privatbesitz*~~
UM-EW2	Unterösch (Oberuhldingen)	0,3	0,3	0,0	0,0
~~**UM-EW3**~~	~~In der Dohle (Mühlhofen) Herausnahme~~	~~0,7~~	~~0,0~~	~~0,7~~	~~0,7 *in Privatbesitz*~~
UM-W8	Wohnbaufläche Ottenbohl (Mühlhofen) Bisherige Gemeinbedarfsfläche Kiga Ottenbohl UM-Gb1 wurde bei der 1. FNP-Änderung (2014) in Wohnbaufläche umgewandelt	1,1	0,0	1,1	0,0

Insgesamt stehen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen nach Herausnahme von

- Mühlhofen - Geplante Wohnbaufläche „In der Dohle“ (Fläche ca. 0,7 ha)
- Mühlhofen - Geplante Wohnbaufläche „Dohle Nord“ (Fläche ca. 0,2 ha)

nur noch folgende Wohnbaufläche (Planung) zur Verfügung, die in Privatbesitz und im Moment nicht erwerblich ist (für diese Fläche existiert ein Bebauungsplan)

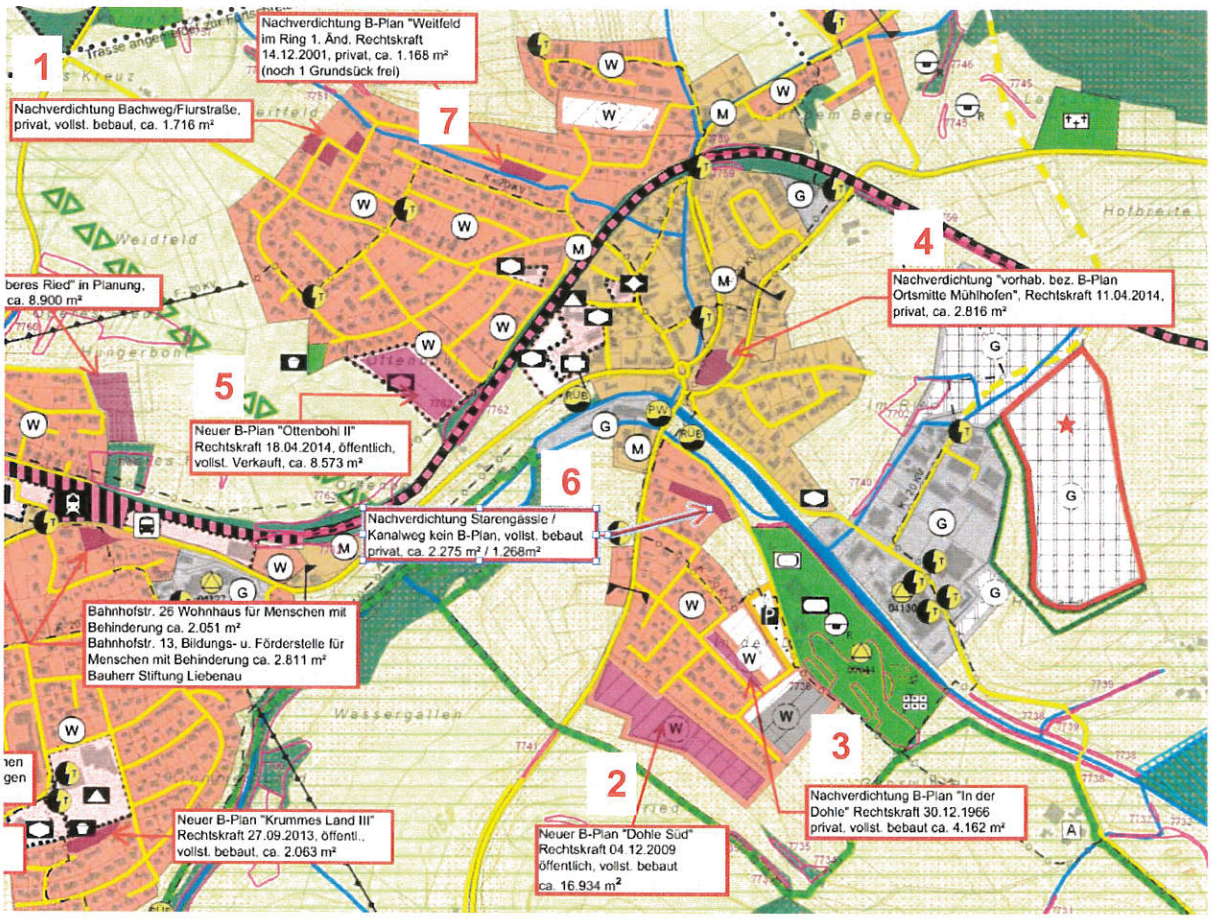
- Mühlhofen - Geplante Wohnbaufläche „Ring-Löhle“ (Fläche ca. 1,3 ha)

2.2.3 Übersicht innerörtliche Nachverdichtungen / Entwicklung Wohnbauflächen FNP 2020

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat in den letzten Monaten und Jahren in allen Ortsteilen zahlreiche Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung umgesetzt und fast alle zur Verfügung stehenden Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020 als Wohngebiet entwickelt und bebaut. Diese sind in den folgenden Auflistungen aufgeführt, getrennt nach Ortsteilen.

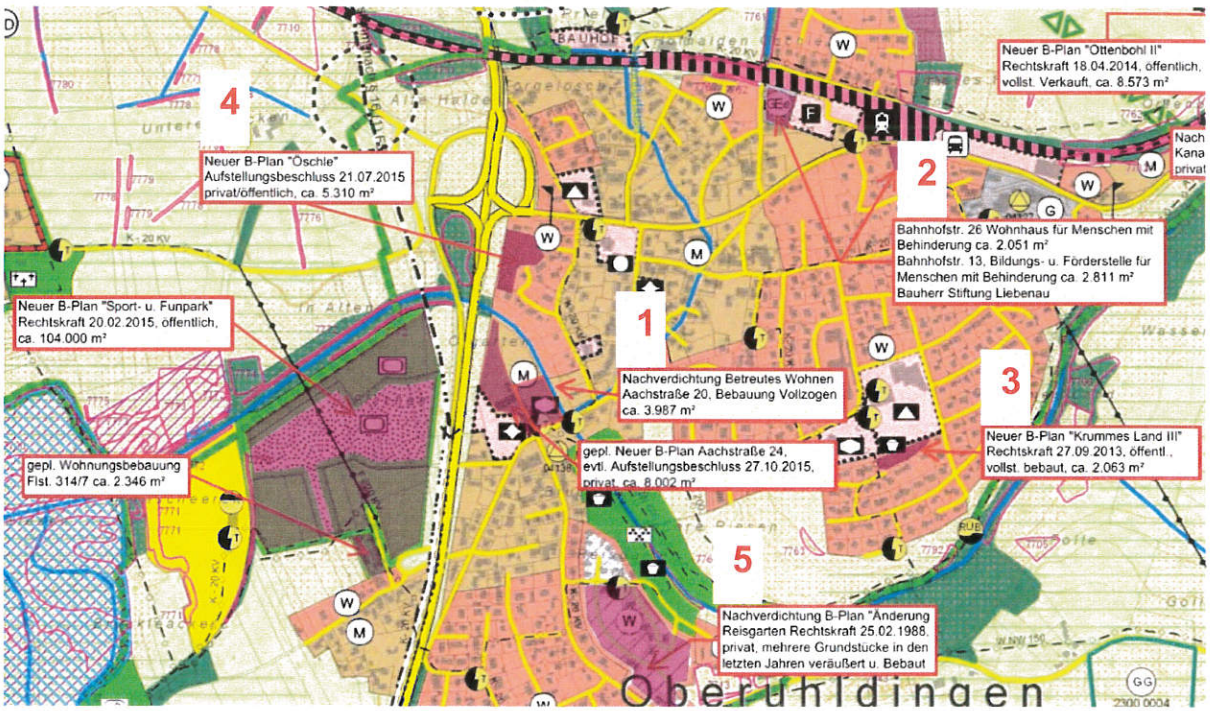
Innerörtliche Nachverdichtungen / Entwicklung Wohnbauflächen FNP 2020 - **Ortsteil Mühlhofen**

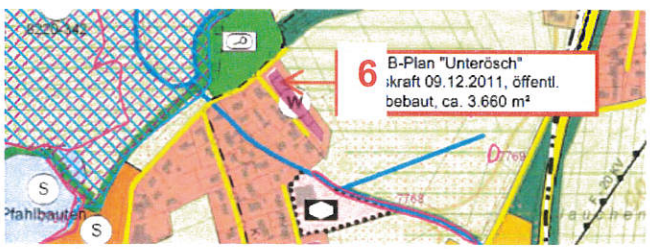
Nr.	Name	Nachverdichtung / Entwicklung aus FNP	Flächengröße
1	Bachweg Flurstraße	Innerörtliche Nachverdichtung	0,17 ha
2	Dohle Süd	Entwicklung Wohnbaufläche aus FNP 2020	1,69 ha
3	In der Dohle	Innerörtliche Nachverdichtung	0,41 ha
4	Ortsmitte Mühlhofen	Innerörtliche Nachverdichtung	0,28 ha
5	Ottenbohl II	Entwicklung Wohnbaufläche aus 1. Teiländerung FNP 2020 - Flächentausch	0,85 ha
6	Starengässle/ Kanalweg	Innerörtliche Nachverdichtung	0,22 ha 0,12 ha
7	Weiherstraße	Innerörtliche Nachverdichtung	0,11 ha



Innerörtliche Nachverdichtungen / Entwicklung Wohnbauflächen FNP 2020 - **Ortsteil Oberuhldingen**

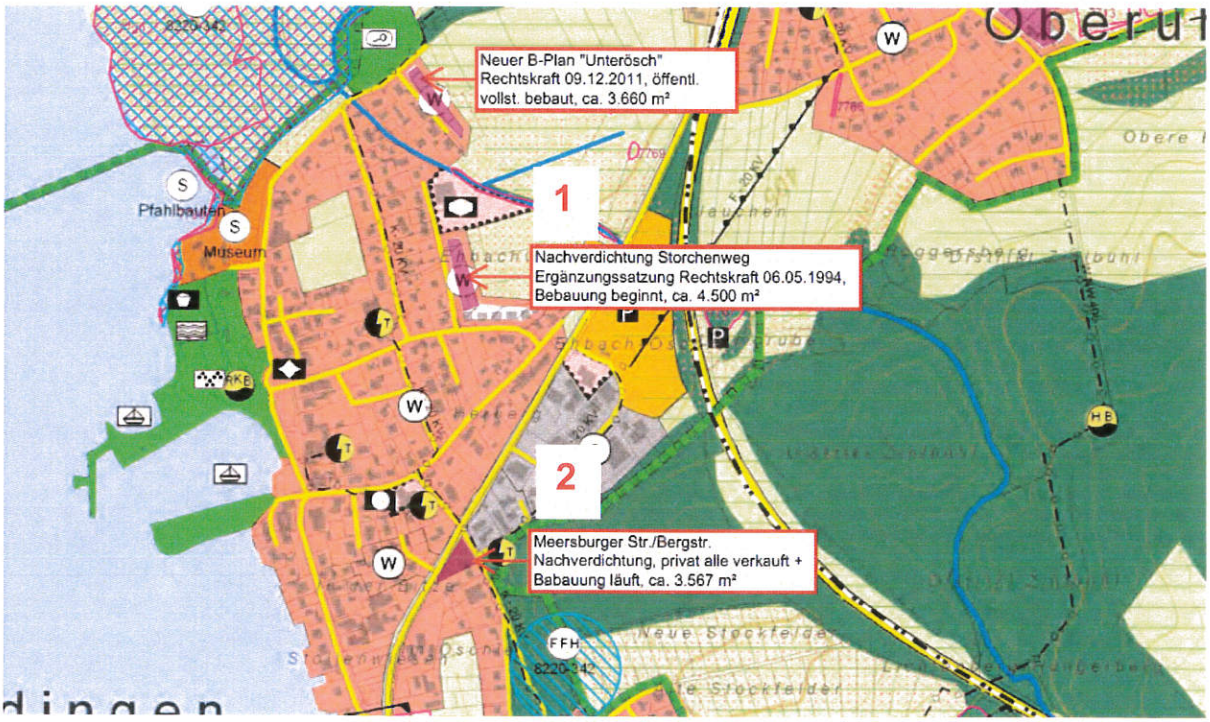
Nr.	Name	Nachverdichtung / Entwicklung aus FNP	Flächengröße
1	Aachstraße 20	Innerörtliche Nachverdichtung Betreutes Wohnen	0,39 ha
2	Bauherr Stiftung Liebenau	Inklusionsmaßnahme: Bahnhofstr. 26: Wohnhaus für 24 Menschen mit Behinderung Bahnhofstr. 13: Bildungs- und Förderstelle für Menschen mit Behinderung	 0,20 ha 0,28 ha
3	Krummes Land, III. Änderung	Bebauungsplan, Rechtskraft 27.09.2013, vollständig bebaut	0,20 ha
4	Öschle	Innerörtliche Nachverdichtung Wohnen - Bebauungsplan, Aufstellungsbeschluss vom 21.07.2015	0,53 ha
5	Reisgarten Änderung	Wohnbaufläche Planung aus dem FNP 2020 - Innerörtliche Nachverdichtung BP „Reisgarten Änderung“, Rechtskraft 25.02.1998	
6	Unterösch	Potenzialfläche aus dem FNP 2020, vollständig bebaut	0,36 ha





Innerörtliche Nachverdichtungen / Entwicklung Wohnbauflächen FNP 2020 -
Ortsteil Unteruhldingen

Nr.	Name	Nachverdichtung / Entwicklung aus FNP	Flächengröße
1	Storchenweg	Innerörtliche Nachverdichtung Ergänzungssatzung Wohnen, Rechtskraft 06.05.1994	0,45 ha
2	Meersburger Straße und Bergstraße	Innerörtliche Nachverdichtung	0,35 ha



2.3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG - PLANGEBIET „OBERES RIED“

Das Plangebiet „Oberes Ried“ liegt am nördlichen Ortsrand von Oberuhldingen. Westlich grenzt die Wohnbebauung „Unteres Ried“. Die Fläche selbst wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Zufahrtsstraße „Unteres Ried“ mit angrenzender Wohnbebauung
- Im Norden von Streuobstwiesen
- Im Osten von Ackerflächen
- Im Süden von einer Gehölzfläche, die teilweise ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop enthält

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet der 2. Teiländerung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberuhldingen - Geplante Wohnbaufläche „Oberes Ried“
- Flurstücke Nr. 444, 445, 446, 447, 448, 449, 451, 452, 453, 454, 455, ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 484 und ein Teilbereich der Straße „Unteres Ried“

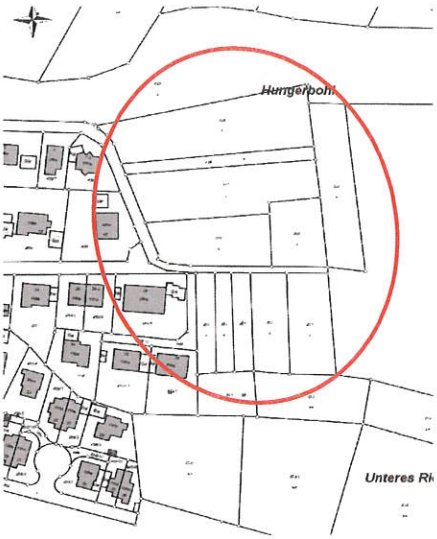


Abb.: Katastergrundlage mit Darstellung der Flurstücke, ohne Maßstab
Die rote Ellipse stellt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans dar

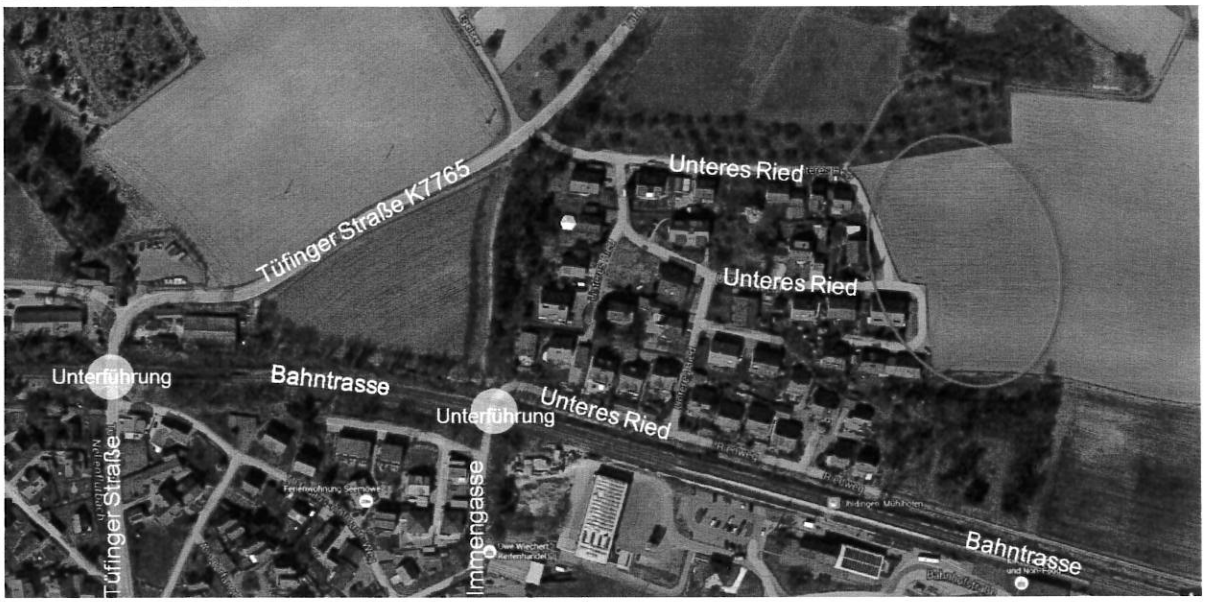
2.4. BESTAND PLANGEBIET „OBERES RIED“

Nutzung

Die Planfläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich eine sehr gut gepflegte Streuobstwiese, im Westen grenzt das Wohngebiet „Unteres Ried“ und die nur einseitig erschlossene Straße „Unteres Ried“ an, im Osten folgen weitere landwirtschaftliche Flächen und im Süden grenzt eine Gehölzfläche an mit der weiter südlich verlaufenden

Bahntrasse. Das Gelände zeigt sich weitgehend eben, bildet jedoch in der Mitte ein geringes Satteldachgefälle in nördliche und auch südliche Richtung.

Verkehrssituation



Die Planfläche liegt nördlich der Bahntrasse Überlingen - Friedrichshafen und kann mit dem Pkw aus zwei Richtungen von der Ortsmitte Oberuhldingen aus erreicht werden.
Zum einen vom neu erstellten Kreisel am Rathaus in nördliche Richtung der Tüfinger Straße unter der Unterführung (Bahntrasse) folgend bis zum Ende der Bebauung und abknickend nach Osten in die Straße „Unteres Ried" oder über die Immengasse unter der Unterführung (Bahntrasse) weiter über das Straßennetz „Unteres Ried" bis zum Plangebiet.

Denkmalschutz
Belange des Denkmalschutzes sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.
Weitere Aussagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

2.5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.5.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2.5.2 Regionalplan

Abb.: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte (1996); das Plangebiet „Oberes Ried" ist gelb umrandet

Bereich	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996): Landschaftsbezogene Zielvorgaben für den Gemeindeverwaltungsverband Meersburg	G = Grundsatz Z = Ziel
Siedlungsstruktur	**G** Zentrale Orte In den Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Unter- oder Kleinzentrum) sollen Einrichtungen für die überörtliche Versorgung der jeweiligen Verflechtungsbereiche gebündelt angeboten werden. **Z** Kleinzentren Meersburg ist als Kleinzentrum ausgewiesen. In den Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden. *(Anmerkung der Verwaltung: Für die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist in der Fortschreibung des Regionalplans eine Einstufung als Kleinzentrum Vorgesehen).* **Z** Gemeinden mit Eigenentwicklung Alle Gemeinden (Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten, Uhldingen-Mühlhofen) sind als Gemeinden mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung ist auf Eigenentwicklung zu beschränken.	
Wohnungsbau	**G** Für die Region ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen. Bei neuen Siedlungen sollen, soweit landschaftlich verträglich, flächensparende Bauformen angestrebt werden. Baulücken sollen geschlossen, vorhandene Bausubstanz soweit möglich zur Schaffung von Wohnungen ausgebaut und erweitert werden.	
3.2.3 Grünzäsuren	**Z** Grünzäsuren sind von Bebauung freizuhalten. Standortgebundene Einrichtungen der Infrastruktur, die nicht in der Raumnutzungskarte enthalten sind, sind nur dann zulässig, wenn mit Planungsalternativen die Notwendigkeit der Inanspruchnahme nachgewiesen ist. Vorhaben der Rohstoffgewinnung sind generell auszuschließen. Die Funktionsfähigkeit der Grünzäsuren ist in jedem Fall zu gewährleisten, der Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten. Entlang der Entwicklungsachsen werden in folgenden Bereichen Grünzäsuren ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte dargestellt: 13 zwischen Oberuhldingen und Mühlhofen	

Im Regionalplan ist für die geplante Wohnbaufläche „Oberes Ried" nordöstlich eine Grünzäsur eingetragen. Das heißt, dass die geplante Bebauung den Ortsrand der zukünftigen Entwicklung darstellt.

2.5.3 Flächennutzungsplan

Plangebiet „Oberes Ried“

Die Planfläche „Oberes Ried“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planfläche ist zudem unter nachrichtliche Übernahme *sonstiger Planungen und Nutzungsregelungen § 5 (4) BauGB* als „Potenzieller Flächenpool (Landschaftsplan 2020)“ gekennzeichnet.

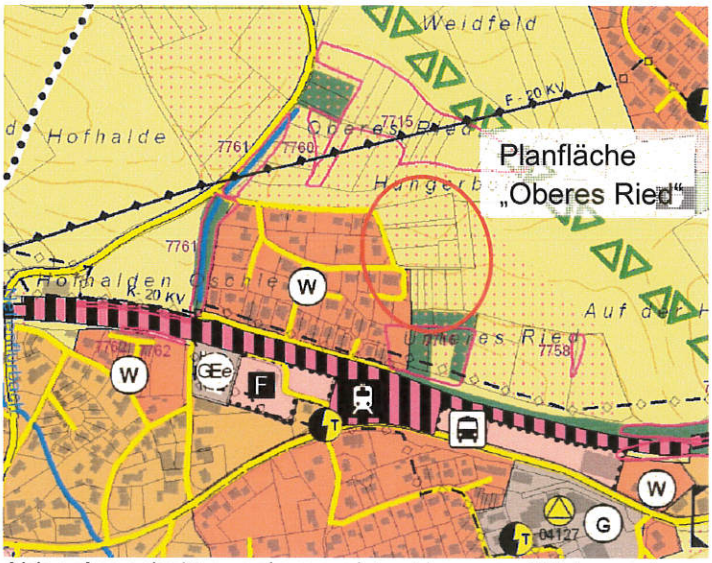


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 GVV Meersburg, ohne Maßstab
Der geplante Änderungsbereich „Oberes Ried“ ist rot umrandet

Es wird auf die Herleitung der Poolflächen im Landschaftsplan hingewiesen (Landschaftsplan 2020 S. 85 ff) und auf die Bedeutung hinsichtlich Kompensationsbedarf. Die Poolflächen sind in 4 Kategorien aufgeteilt:

I. Entwicklung eines Gewässerrandstreifens, Vernässung von Wiesenflächen
(Schutzgut Boden und Wasser)
II. Entwicklung einer standortgerechten Wiesenlandschaft, Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen, Grünlandvernetzung
(Schutzgut Boden, Arten und Biotope)
III. Nachhaltiges Streuobstwiesenentwicklungs- und -pflegekonzept, Streuobstwiesenvernetzung
(Schutzgut Arten und Biotope)
IV. Sicherung von landschaftsprägenden Elementen zum Erhalt des Landschaftsbildes und zur Erholung
(Schutzgut Landschaftsbild und Erholung)

Das Plangebiet „Oberes Ried“ liegt in der Poolflächenkategorie III. *„Streuobstwiesenvernetzung“.* Die Poolflächen wurden großflächig dargestellt, um geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen kenntlich zu machen. Die Planfläche selbst wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Für die Fläche soll Wohnbebauung entwickelt werden, daher ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 notwendig.

2.5.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 2020 ist für das Plangebiet „Oberes Ried“ Acker dargestellt. Der Planbereich liegt zwischen zwei nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Nördlich ist eine Streuobstwiese kartiert und südlich eine Gehölzfläche.

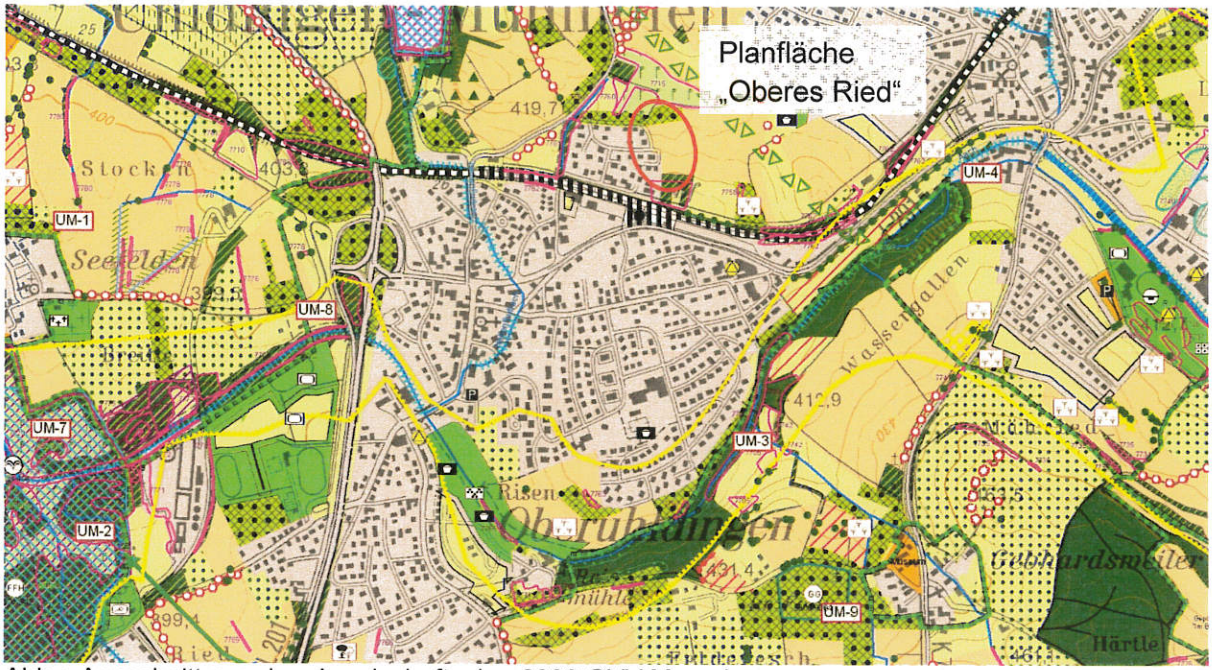


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2020 GVV Meersburg
Der Planbereich der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 ist rot umrandet

2.6. HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Dieses Kapitel enthält Hinweise und Vorgaben schriftlicher Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung, die in diesem Kapitel aufgenommen werden und zukünftige Planungsprozesse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erleichtern sollen.

- **Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege**
  (Schreiben vom 02.03.2016)

  Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.
  Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind auch während des gesamten weiteren Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-123) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

- **Deutsche Bahn AG, OB Immobilien**
  (Schreiben vom 16.02.2016 und 23.05.2016)

  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

  Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
  Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

  Abschließend weisen wir darauf hin, dass der o. g. Flächennutzungsplan gemäß § 1Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, u.U. dem o. g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.
  Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

3. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN

3.1. TEILÄNDERUNG IM ORTSTEIL OBERUHLDINGEN - NEUAUFNAHME

Folgender Punkt ist von der 2. Teiländerung betroffen:

A - Oberuhldingen -
Neuaufnahme einer geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried“
(Fläche ca. 1,1 ha)

Für die Planfläche „Oberes Ried“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 besteht aus der vorliegenden Begründung, dem Umweltbericht sowie einem Deckblatt zum Flächennutzungsplan.

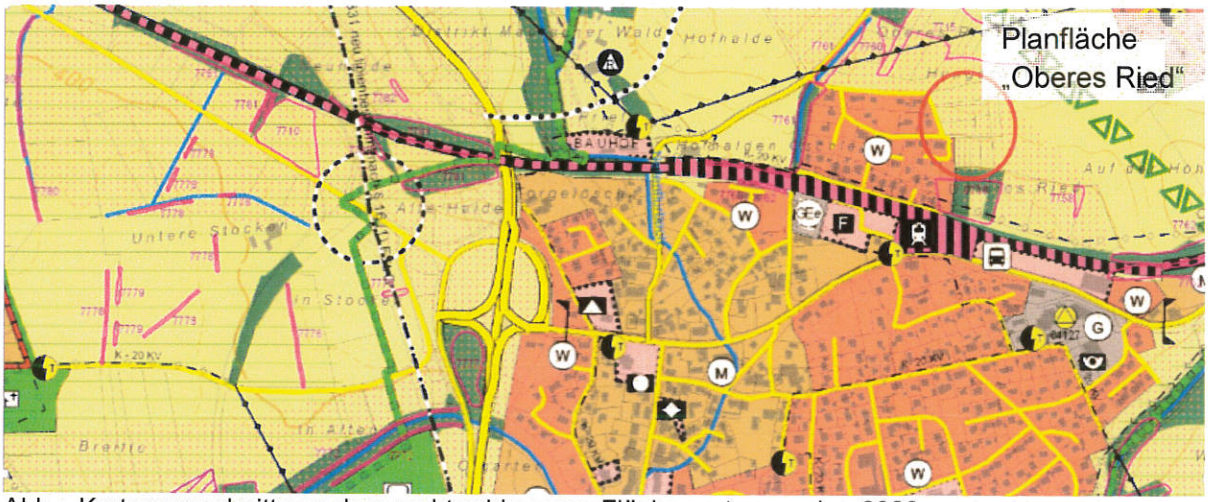


Abb.: Kartenausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020,
Bereich - Geplante Wohnbaufläche „Oberes Ried“, Oberuhldingen“, ohne Maßstab

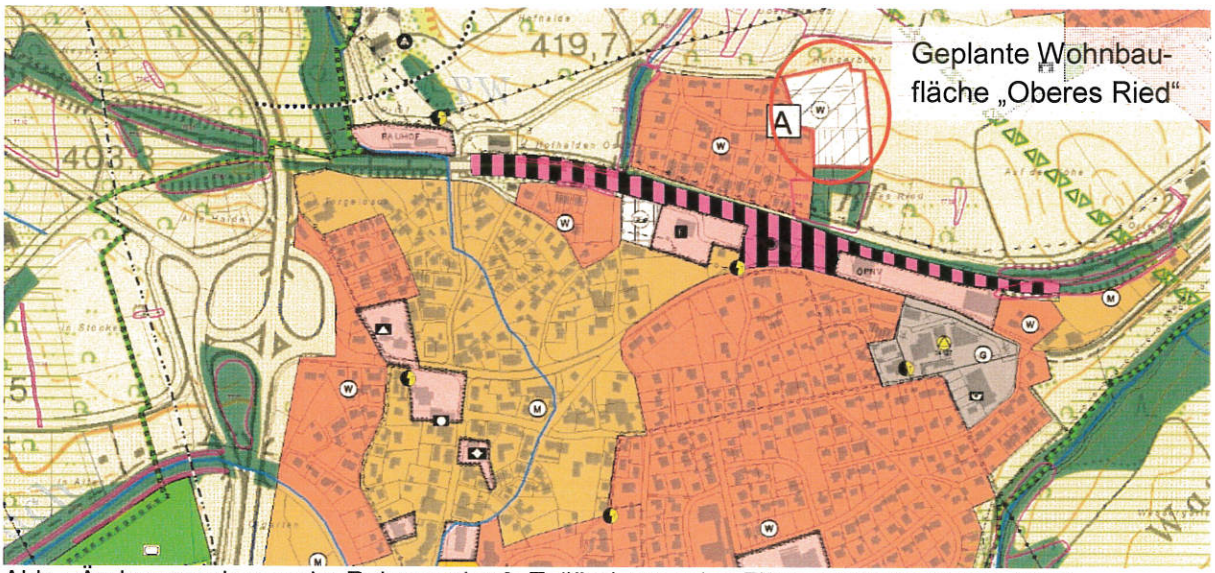


Abb.: Änderungsplanung im Rahmen der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020
GVV Meersburg (ohne Maßstab)

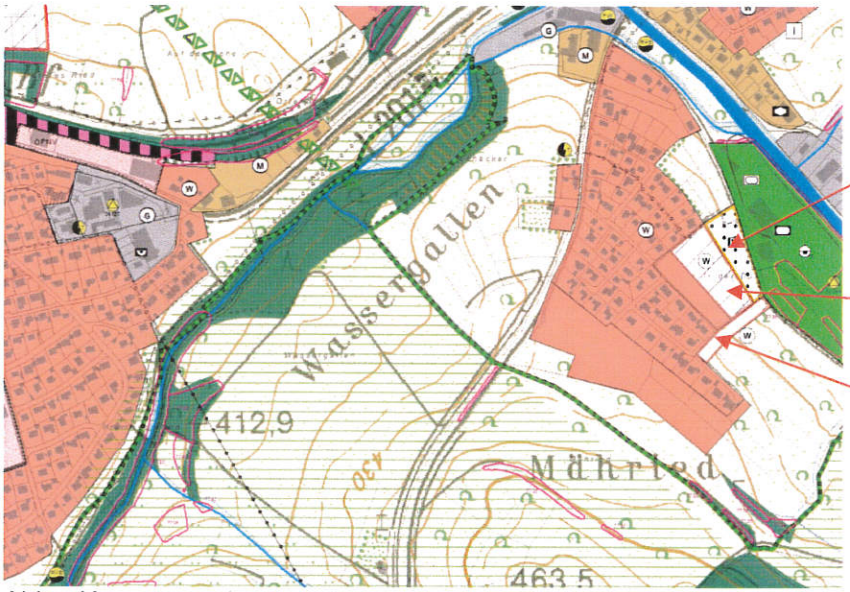
3.2. TEILÄNDERUNGEN IM ORTSTEIL MÜHLHOFEN - HERAUSNAHMEN

Folgende Punkte sind von der 2. Teiländerung betroffen:

B - Mühlhofen -
Herausnahme geplante Wohnbaufläche „In der Dohle“
(Fläche 0,7 ha)

C - Mühlhofen -
Herausnahme geplante Wohnbaufläche „Dohle Nord“
(Fläche 0,2 ha)

D - Mühlhofen -
Herausnahme geplante Verkehrsfläche „Parkierungseinrichtung“
(Fläche 0,3 ha)

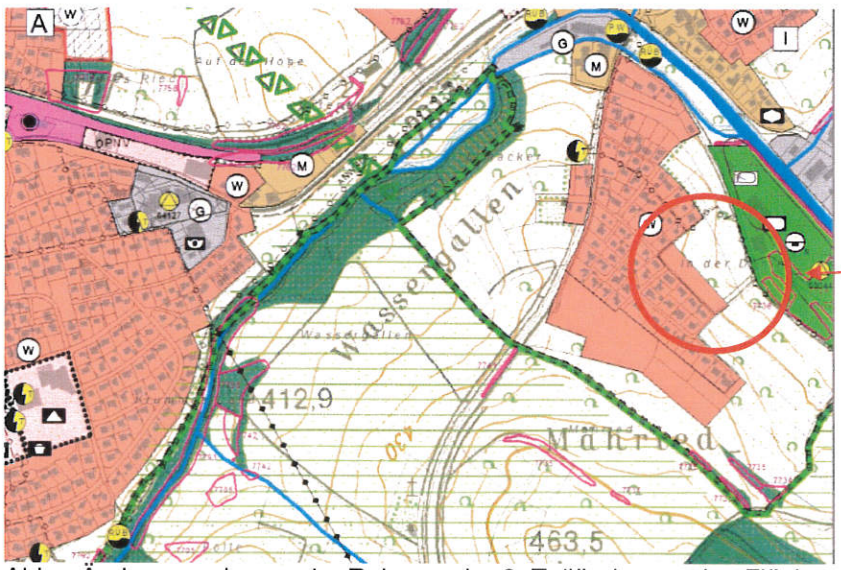


Geplante Verkehrsfläche „Parkierungseinrichtung“

Geplante Wohnbaufläche „In der Dohle“

Geplante Wohnbaufläche „Dohle Nord“

Abb.: Kartenausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020, Bereich Mühlhofen, ohne Maßstab



Darstellung der drei Planflächen als landwirtschaftliche Fläche

Abb.: Änderungsplanung im Rahmen der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 Bereich Mühlhofen, ohne Maßstab

3.3. BESTANDSSANPASSUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN GEMEINDE UHLDINGEN-MÜHLHOFEN

Folgende geplante Wohnbauflächen in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen werden bei der 2. Teiländerung als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Es handelt sich hier um Bestandsanpassungen.

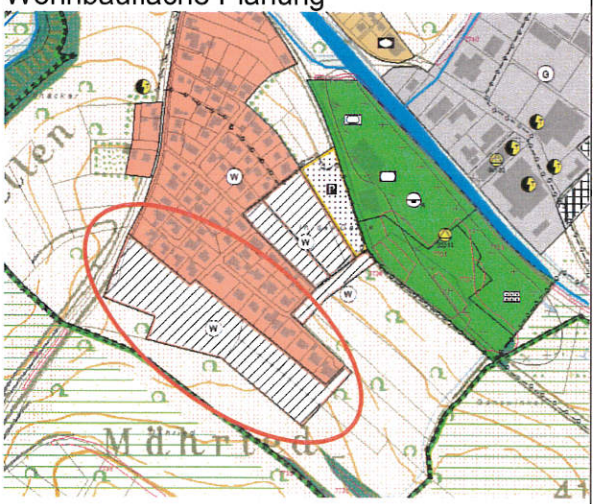
Für die Berichtigung von Bebauungsplänen und Bestandsanpassungen ist kein Umweltbericht erforderlich.

Gemarkung	Name Bebauungsplan	Inkraft getreten am	Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung	Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020
Mühlhofen	„Dohle Süd“	04.12.2009	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
Mühlhofen	„In der Dohle“	30.12.1996	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
Mühlhofen	„Ottenbohl II“	18.04.2014	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
Oberuhldingen	„Reisgarten“	25.02.1988	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
Oberuhldingen	„Unterösch“	09.12.2011	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand
Unteruhldingen	„Storchenweg“ - „Ehbachwiesen“	06.05.1994	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Bestand

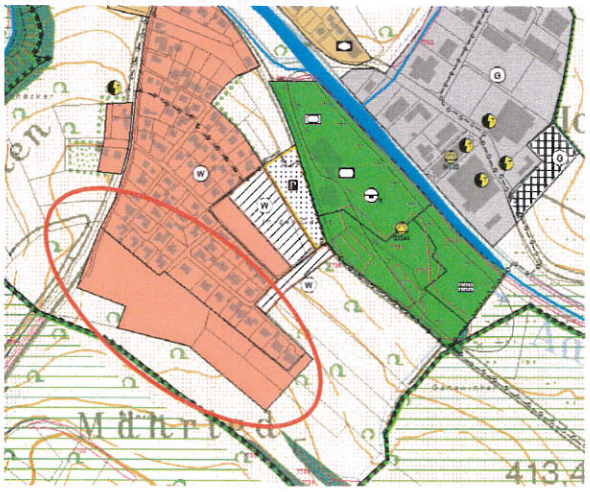
Die folgenden Abbildungen sind ohne Maßstab dargestellt.

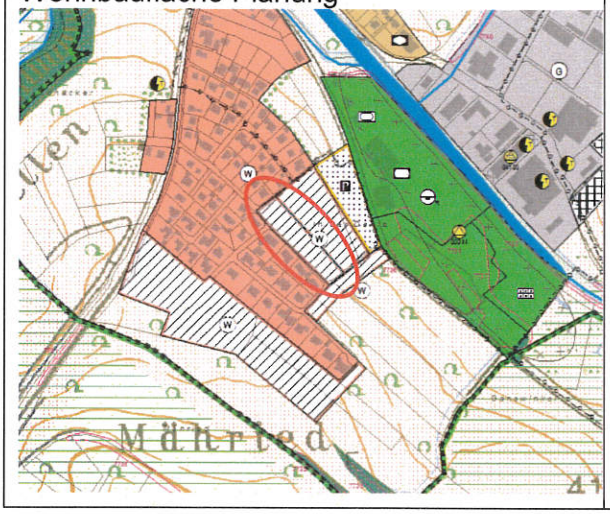
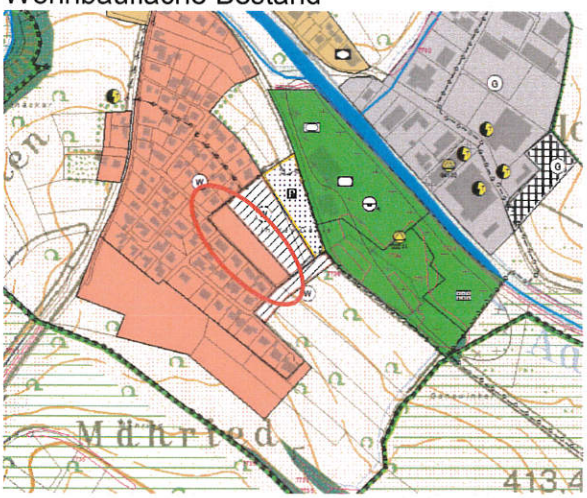
Gemarkung Mühlhofen	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Dohle Süd“	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 04.12.2009

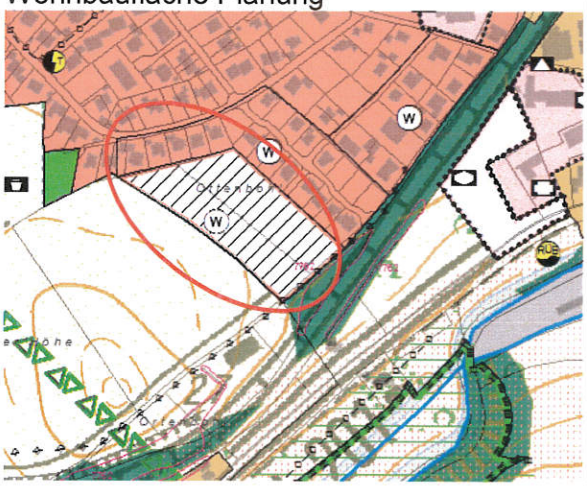
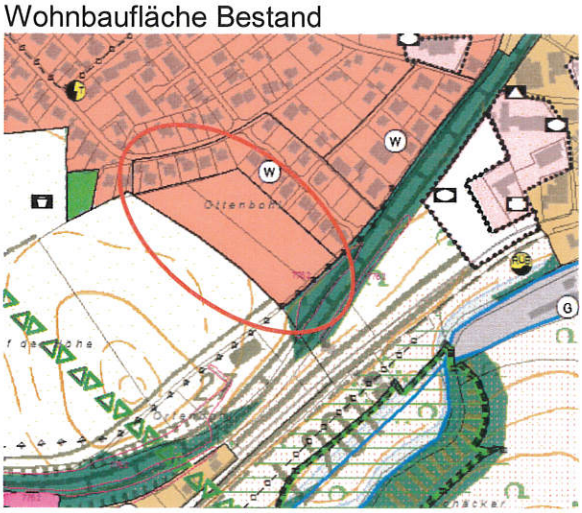
Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung: Wohnbaufläche Planung



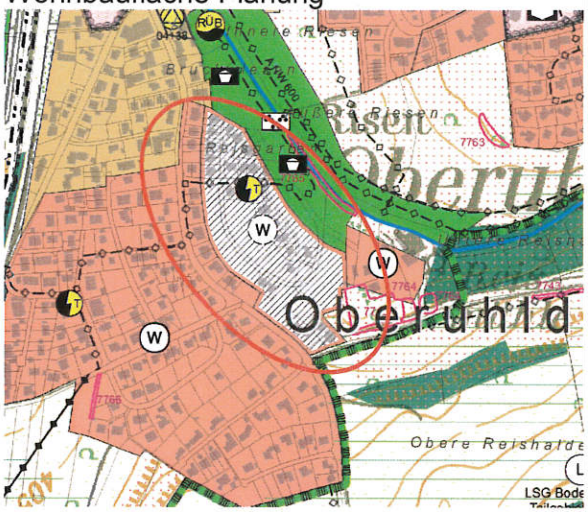
Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand

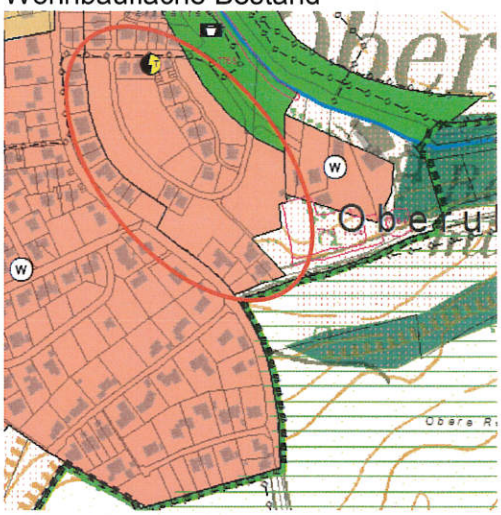


Gemarkung Mühlhofen	Bestandsanpassung Bebauungsplan „In der Dohle“	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 30.12.1996
Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung: Wohnbaufläche Planung		Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand	
			

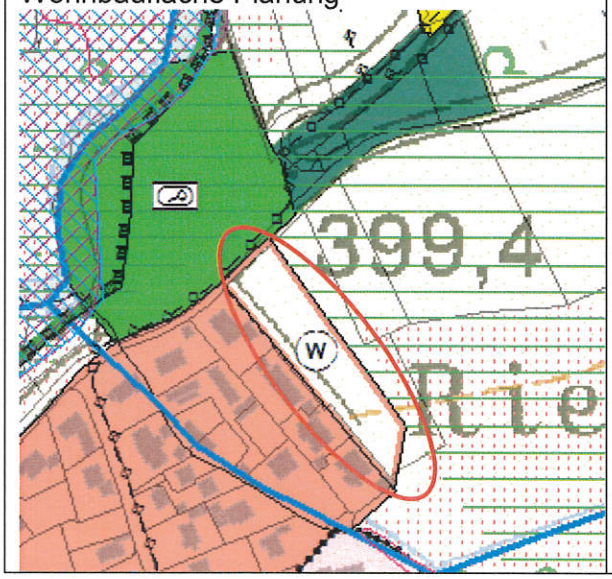
Gemarkung Mühlhofen	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Ottenbohl II“	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 18.04.2014
Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung: Wohnbaufläche Planung		Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand	
			

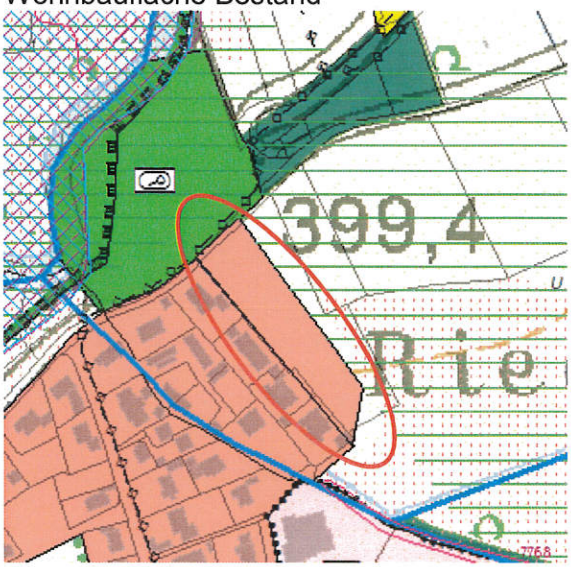
Gemarkung Oberuhldingen	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Reisgarten“	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 25.02.1988
Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung: Wohnbaufläche Planung		Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand	

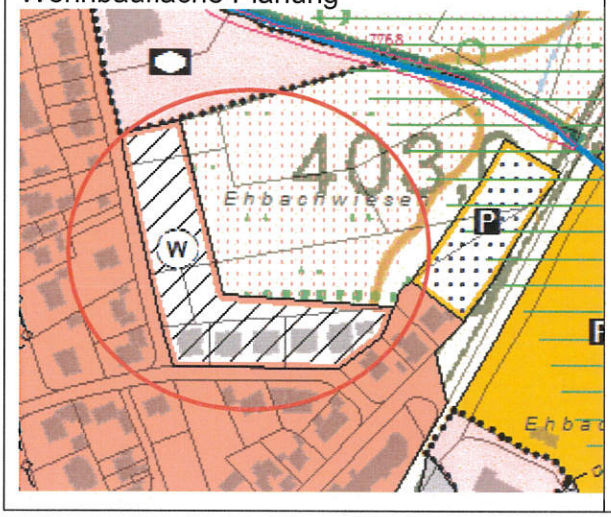
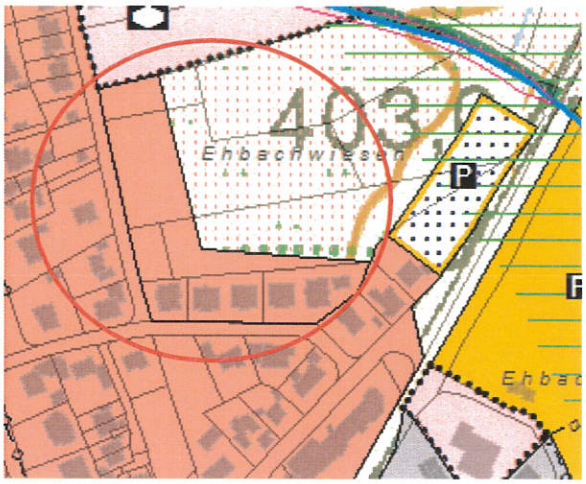




Gemarkung Oberuhldingen	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Unterösch“	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 09.12.2011
Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung: Wohnbaufläche Planung		Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand	





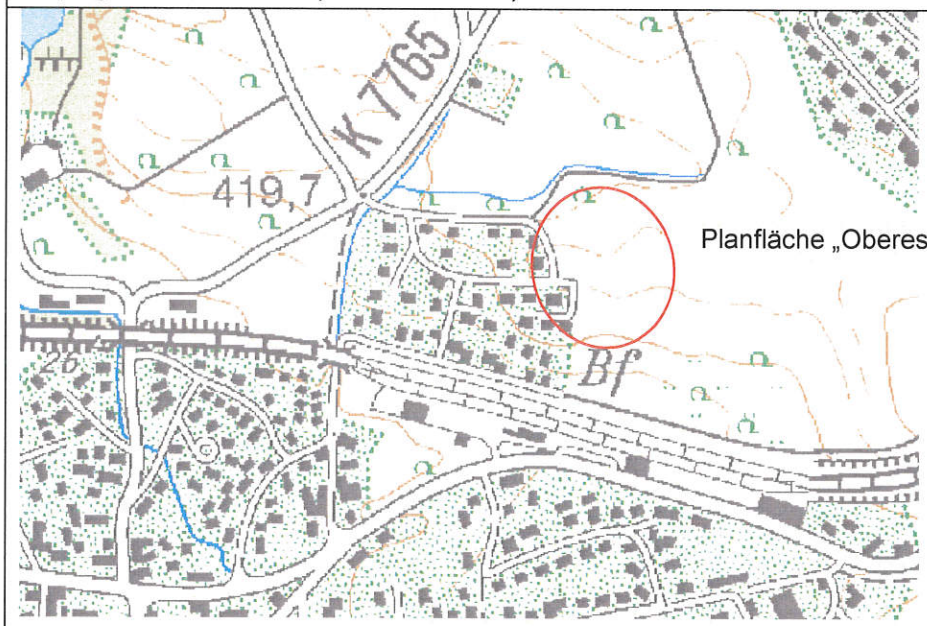
Gemarkung Unteruhldingen	Bestandsanpassung Bebauungsplan „Storchenweg“ - Plan-fläche „Ehbachwiesen“	Typ Wohnbaufläche	Inkraft getreten am 06.05.1994
Darstellung FNP 2020 inkl. 1. Teiländerung: Wohnbaufläche Planung 		Darstellung 2. Teiländerung FNP 2020: Wohnbaufläche Bestand 	

4. UMWELTBERICHT

Für die neu aufgenommene Fläche geplante Wohnbaufläche „Oberes Ried“ in Oberuhldingen wird ein Umweltbericht erstellt.

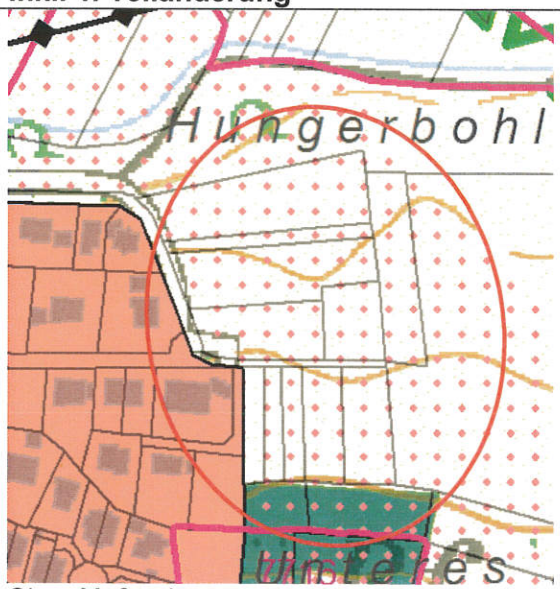
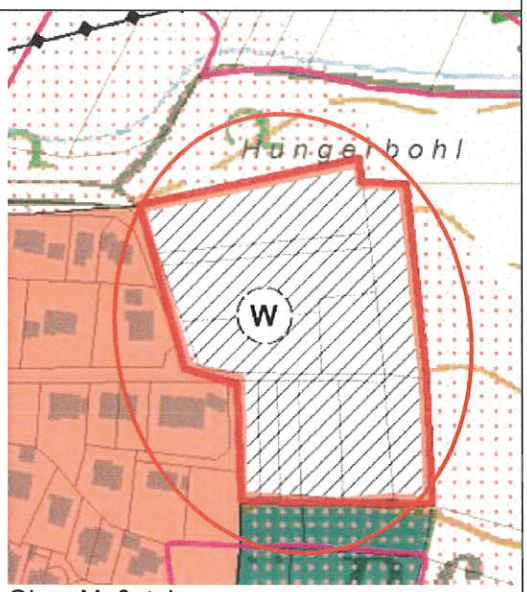
4.1 STECKBRIEF PLANGEBIET „OBERES RIED“

A	**ART DER PLANUNG**	
	A - Neuaufnahme einer geplanten Wohnbaufläche „Oberes Ried“	
B	**LAGE DES PLANGEBIETS**	
	Gemeinde	Uhldingen-Mühlhofen
	Gemarkung	Oberuhldingen
	Bezeichnung	„Oberes Ried“
	Fläche in ha	ca. 1,1 ha
B1	**Topografische Karte** (ohne Maßstab)	



B2	**Luftbild**

Die rote Markierung stellt den Änderungsbereich „Oberes Ried“ der 2. Teiländerung FNP 2020 dar

	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 inkl. 1. Teiländerung	**Ausschnitt 2. Teiländerung**
	 Ohne Maßstab	 Ohne Maßstab
C	**PLANUNG**	
C1	**Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens**	
	Die Gemeinde stößt an die Grenzen ihrer noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen. Um den Bedarf zu decken, soll am nördlichen Ortsrand von Oberuhldingen ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss auf Flächennutzungsplanebene eine geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Die geplante Wohnbaufläche „Oberes Ried" grenzt im Westen an die Wohnbebauung „Unteres Ried". Die Fläche selbst wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich „Oberes Ried" umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Er wird wie folgt begrenzt: - Im Westen durch die Zufahrtsstraße „Unteres Ried" mit angrenzender Wohnbebauung „Unteres Ried" - Im Norden von Streuobstwiesen und weiter nördlich von einem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop - Im Osten von Ackerflächen - Im Süden von einer Gehölzfläche, die teilweise ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop enthält Betroffen sind die Flurstücke Nr. 444, 445, 446, 447, 448, 449, 451, 452, 453, 454, 455, ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 484 und ein Teilbereich der Straße „Unteres Ried"	
C2	**Übergeordnete Planungen**	
	<u>Regionalplan 1996</u> Für der Bereich der geplanten Wohnbaufläche gibt es keine Restriktionen. <u>Flächennutzungsplan 2020</u> Im Flächennutzungsplan 2020 des GVV Meersburg ist die Planfläche • als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und • nachrichtlich als Poolfläche „für Kompensationsmaßnahmen aus dem Landschaftsplan 2020 " dargestellt	

	Landschaftsplan 2020 Im Landschaftsplan 2020 ist das Plangebiet „Oberes Ried" als Acker dargestellt. Nördlich ist eine Streuobstwiese kartiert und südlich eine Gehölzfläche. Der Planbereich liegt zwischen zwei nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.
D	**BESTAND**
D1	**Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)**
	Plangebiet Nutzung Die Planfläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Topografie Das Plangebiet bildet eine Hochfläche und fällt leicht in nördliche und südliche Richtung ab. Der Hochpunkt befindet sich auf ca. 420 m ü. NN. Verkehrssituation Die Planfläche liegt nördlich der Bahntrasse Überlingen - Friedrichshafen und kann aus zwei Richtungen von der Ortsmitte Oberuhldingen aus erreicht werden. Zum einen vom neu erstellten Kreisel am Rathaus in nördliche Richtung der Tüfinger Straße unter der Unterführung (Bahntrasse) folgend bis zum Ende der Bebauung und abknickend nach Osten in die Straße „Unteres Ried" oder über die Immengasse unter der Unterführung (Bahntrasse) weiter über das Straßennetz „Unteres Ried" bis zum Plangebiet.
D2	**Vorbelastung durch Immission, Versiegelung, Altlasten, Nutzung**
	Immissionen: Geringe Vorbelastung durch Lärm, Abgase und Staub von landwirtschaftlichen Maschinen Versiegelung: Keine Vorbelastung Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt Nutzung: Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Düngemittel und Pestiziden
D3	**Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens**
	- Nördlich der Planfläche „Oberes Ried" ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ausgewiesen mit der Nr. 182214357715 „Feuchtgebiet ‚Oberes Ried' bei Oberuhldingen" - Südlich der Planfläche „Oberes Ried" ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ausgewiesen mit der Nr. 182214357716 „Feuchtgebiet ‚Unteres Ried' bei Oberuhldingen"
E	**MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE DURCH DIE PLANUNG**
E1	**Schutzgut Mensch / Wohnen / Wohnumfeld / Erholung** — Beurteilung der Auswirkung
	- Das Wohnumfeld und die Gesundheit der Bewohner des angrenzenden Wohngebiets „Unteres Ried" sind von der Planung nicht betroffen. — gering - Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Wegeverbindungen. Westlich davon verläuft die Straße „Unteres Ried". - Nördlich der Planfläche knickt ein landwirtschaftlicher Feldweg ab, führt durch die Streuobstwiesen und dann in nördliche Richtung in die offene Feldflur → Nutzung als Spazierweg und zur Feierabenderholung.

E2	**Schutzgut Boden**	Beurteilung der Auswirkung
	- Die Bodenfunktionen im Planbereich besitzen eine mittlere Wertigkeit und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen - Durch die geplante Bebauung gehen Bodenfunktionen verloren, da Fläche durch die Bebauung versiegelt wird (ein maximaler Versiegelungsgrad von 60 % für Bebauung und Erschließung wird angenommen)	hoch
E3	**Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)**	Beurteilung der Auswirkung
	- Hydrogeologische Einheit: Quartäre Becken- und Moränensedimente - Grundwassergeringleiter - Durch die Bebauung besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge - Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt - Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets - Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden	mittel
E4	**Schutzgut Klima / Luft**	Beurteilung der Auswirkung
	Durch die Flächenversiegelung entstehen thermische Aufheizungen. Lokalklimatisch ist daher mit einer geringen Verschlechterung von Klima und Luftqualität zu rechnen. Die umgebenden Gehölz- und Offenlandflächen können den Eingriff jedoch weitgehend minimieren.	gering
E5	**Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität**	Beurteilung der Auswirkung
	Durch die Planung gehen an diesem Standort großflächig Ackerflächen verloren. Diese stellen ein Verbindungselement zwischen den nördlich und südlich der Planfläche gelegenen Biotopflächen dar. Die Bebauung isoliert die südliche Biotopfläche und gefährdet dadurch den Biotopverbund. Die nördlich gelegene, sehr gut gepflegte Streuobstfläche besitzt aufgrund ihrer Ausprägung eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Höhlenbrüter (Spechte, Fledermäuse u.a.), die Ackerfläche selbst stellt ein Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten des Offenlandes dar. Im Untersuchungsgebiet wurden während der Relevanzbegehung am 9.10.2015 keine Vogelarten nachgewiesen, die das unmittelbare Eingriffsgebiet als Brutlebensraum nutzen könnten. Im Umfeld des Gebiets wurden Rotkehlchen, Zilpzalp, Kohl- und Blaumeise,	mittel - hoch

	Stieglitz, Buchfink, Amsel, Feldsperling, Wacholderdrossel, Eichelhäher, Kernbeißer, Erlenzeisig und Rabenkrähe nachgewiesen. Beim größten Teil dieser Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie das Umfeld des Plangebiets als Brutlebensraum nutzen. Es ist außerdem anzunehmen, dass das Gebiet Fledermäusen als Jagdgebiet dient. Quartiere direkt im Plangebiet sind aufgrund dessen Strukturarmut nicht zu erwarten.	
E6	**Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**	Beurteilung der Auswirkung
	Vom Plangebiet aus gibt es keine Blickbeziehung zum Bodensee, die geplante Bebauung wird jedoch den Blick über die offene Feldflur einschränken. Da sie jedoch direkt an bereits bestehende Bebauung anschließt, wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als mittel bewertet.	mittel
E7	**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**	Beurteilung der Auswirkung
	Keine bekannt	--
E8	**Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**	Beurteilung der Auswirkung
	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation - Verlust von Ackerflächen → Reduzierung von zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund	mittel
E9	**Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte**	Beurteilung der Auswirkung
	- Einschränkung des Biotopverbunds durch Bebauung der Ackerfläche, dadurch Reduzierung der Biodiversität - Evtl. weitere Beeinträchtigungen durch infrastrukturelle Nutzung, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge - Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung - Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung	mittel
F	**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG / MINIMIERUNG**	
F1	**Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen**	
	- Anlage eines 10 m breiten Grüngürtels und Bepflanzung mit Gebüschgruppen und standortgerechten Bäumen im Osten des Planbereichs → Minimierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild - Evtl. Beschränkung der Gebäudehöhe auf Bebauungsplanebene, um eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen	

	- Erhalt der gut gepflegten Streuobstwiese nördlich des Planbereichs → Minimierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild - Verwendung offenporiger Beläge soweit wie möglich für Zuwege und Stellplätze → Minimierung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser
F2	**Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwasser, Energienutzung etc.)**
	- Nutzung regenerativer Energien - Einbau von technischen Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik zur Minimierung von Emissionen - Sachgerechte Entsorgung bzw. Wiederverwertung von Abfällen - Schutz des Grundwassers vor verunreinigenden Einträgen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren
G	**VORAUSSICHTLICHER KOMPENSATIONSBEDARF**
	- Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. wichtig - Verwendung offenporiger Beläge soweit möglich - Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt
H	**VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**
	- Weiterhin Nutzung als landwirtschaftliche Fläche - Aufgrund des hohen Flächennutzungsdrucks v.a. Anbau von Mais oder anderen Energiepflanzen
I	**ALTERNATIVENPRÜFUNG**
	Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen stößt an die Grenzen ihrer noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen. Im Moment stehen der Gemeinde keine ausreichenden Potenzialflächen zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbauflächen bis 2020 zu decken. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat in allen Ortsteilen zahlreiche Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung umgesetzt und fast alle zur Verfügung stehenden Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020 als Wohngebiet entwickelt und bebaut. In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt der Wohnentwicklung im Ortsteil Mühlhofen. Die Gemeinde möchte nun auch Wohnbauflächen im Ortsteil Oberuhldingen zur Verfügung stellen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Die Gemeinde hat ihre Infrastruktureinrichtungen in Oberuhldingen ausgebaut und ständig optimiert, was einen Zuzug von Familien positiv stärken wird. Bei der Planfläche „Oberes Ried" ist die Erschließung gesichert. Zudem ist die Erschließungsstraße „Unteres Ried" im Planbereich nur einseitig erschlossen. Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es findet kein Eingriff in Gehölzstrukturen oder Biotopflächen statt. Die Bodenfunktionen sind mit einer ‚hohen Bedeutung' ausgewiesen.

5. DECKBLATT ZUR 2. TEILÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS-PLAN 2020

Deckblatt zur 2. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg

Ausschnitt Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen