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

3. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020
Stadt Meersburg und Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG
Vom 10.07.2019
AZ 20-621.315 Mā
LANDRATSAMT BODENSEEKREIS
FRIEDRICHSHAFEN,
DEN 10.07.2019

BODENSEEKREIS 29

BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
PLANZEICHNUNG

Entwurf
17.01.2019

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg
Herr Bürgermeister Robert Scherer
Marktplatz 1

88709 Meersburg

Projektbearbeiter:

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

Benedikt Müller, Geografie
Regine Guglielmo, Stadtplanung und Geografie

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

Proj. Nr. 2160A

Inhaltsverzeichnis

VERFAHRENSVERMERKE **4**
A BEGRÜNDUNG **5**
1. Vorbemerkung **5**
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung 5
1.2. Rechtsgrundlagen 5
1.3. Verfahren 6
1.4. Planwerk 6
2. Gegenstand der Änderung **7**
2.1. Stadt Meersburg 7
2.1.1. M_1 Sonderbaufläche Kelterei 7
2.1.2. M_2 Gewerbefläche „Abrundung Gewerbegebiet Toren" 10
2.2. Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen 14
2.2.1. UM_1 Gemeinbedarfsfläche „Bauhof und Rettungswache" 14
2.2.2. UM_2 Sonderbaufläche Betriebshof 17
B Umweltbericht **19**
1. Inhalte **19**
2. Steckbriefe Umweltbericht **20**
2.1. Stadt Meersburg 20
2.1.1. M1 - Sonderbaufläche „Kelterei" 20
2.1.2. M2 – Gewerbefläche „Abrundung Gewerbegebiet Toren" 27
2.2. Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen 35
2.2.1. UM1 – Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache 35
2.2.2. UM2 – Sonderbaufläche „Betriebshof" 43
3. Zusammenfassung Umweltbericht **51**
3.1. Ziele des Umweltschutzes 51
3.2. Wertungsrahmen Umweltbericht 53
3.3. Kompensation 57
3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 57
Literatur- und Quellenverzeichnis **58**
C Planzeichnung **59**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	21.03.2018
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	21.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen – Mühlhofen	30.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB im Mitteilungsblatt Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten)	05.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	09.04.2018 16.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	11.04.2018 16.05.2018
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) BauGB	26.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Meersburg (für die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten)	25.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Uhldingen-Mühlhofen	26.10.2018
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	05.11.2018 06.12.2018
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	13.08.2018 14.09.2018
Feststellungsbeschluss durch den GVV Meersburg	17.01.2019
Genehmigung durch das Landratsamt Bodenseekreis	10.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung Stadt Meersburg	01.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen	02.08.2019

A BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meersburg mit dem Zieljahr 2020 wurde am 02.12.2011 rechtswirksam. Seither gab es zwei punktuelle Änderungen. Mit der 3. Änderungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Vorhaben geschaffen werden:

Stadt Meersburg (M):

M_1 Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Auslagerung der Kelterei des Winzervereins aus der Ortsmitte

M_2 Ausweisung einer zusätzlichen Gewerbebaufläche in den Toren

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen (UM):

UM_1 Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Modernisierung und Vergrößerung des Bauhofs sowie der Ansiedlung der Rettungswache im Ortsteil Oberuhldingen

UM_2 Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof" der Markgräflich Badischen Verwaltung mit einer Bündelung der derzeit verstreut gelegenen Lagerhallen für Maschinen, Geräte und Materialien sowie temporäre Unterkünfte für Saison-Arbeitskräfte mit Sozialräumen und Werkstatt im Ortsteil Oberuhldingen

1.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Flächennutzungsplan sind

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.3. Verfahren

Die Stadt Meersburg und die Gemeinden Daisendorf, Hagnau, Stetten und Uhldingen-Mühlhofen bilden den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Meersburg. Gemäß Artikel 1 § 3 (2) der Verbandssatzung vom 22.10.1975, in der Form vom 01.10.2003, obliegt der Verbandsversammlung die Beschlussfassung für die vorbereitende Bauleitplanung.

Die Verbandsversammlung des GVV Meersburg ist das Beschlussorgan für die Aufstellung des Änderungsverfahrens. Die 3. Änderung des FNP 2020 des GVV Meersburg betrifft je zwei punktuelle Änderungen auf dem Stadtgebiet von Meersburg und dem Gemeindegebiet von Uhldingen-Mühlhofen. Die Änderungspunkte werden in den jeweiligen kommunalen Gremien vorberaten.

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des GVV Meersburg handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen und einer förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) und der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB).

Gemäß § 2 und 2a BauGB ist zum FNP ein Umweltbericht, sowie lt. § 6 Abs. 5 Satz 3 nach Verfahrensabschluss eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

1.4. Planwerk

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht und jeweils einem Deckplatt im Maßstab 1:2.500 Planausschnitten zu den geänderten Darstellungen im Text.

Grundlage der geänderten Plandarstellungen ist der rechtswirksame FNP 2020 inkl. 2. Änderung.

2. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

2.1. Stadt Meersburg

2.1.1. M_1 Sonderbaufläche Kelterei

Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Stadt Meersburg	Sonderbaufläche „Kelterei“	Sonderbaufläche Planung Zweckbestimmung „Kelterei“	ca. 0,5 ha

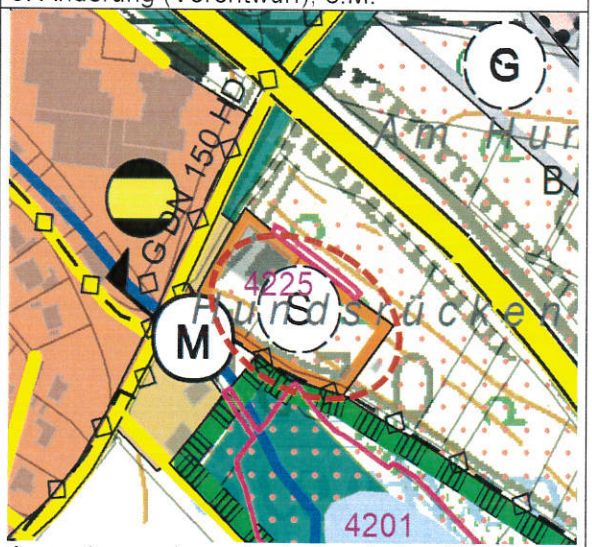
1 – Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele

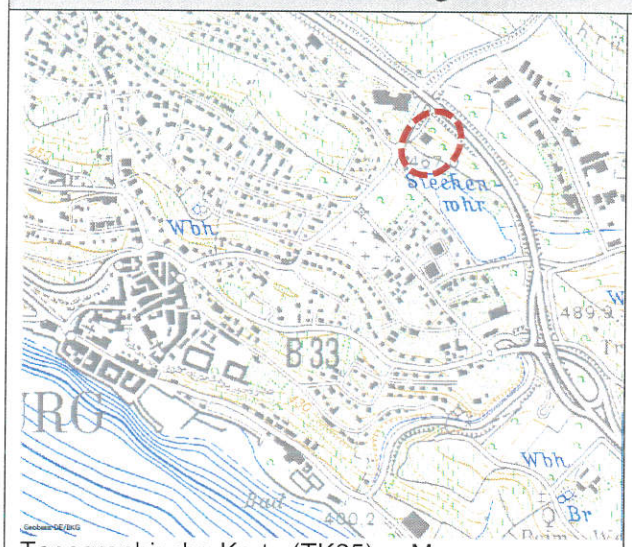
Der 1884 gegründete Winzerverein Meersburg ist die zweitälteste Winzergenossenschaft Badens und bewirtschaftet mit 30 Winzerbetrieben ca. 50 ha Rebflächen.

Während Verwaltung und Vertrieb der Genossenschaft in dem 2003 erbauten Wein- und Kulturzentrum in der Kronenstraße untergebracht sind, befindet sich der eigentliche Keltereibetrieb in der Unterstadtstraße im Herzen der historischen Altstadt. Hier ist er mittlerweile an seiner Kapazitätsgrenze angelangt, hinzukommen logistische Probleme, die durch die engen Straßen und die eingeschränkte Anfahrbarkeit der Innenstadt bedingt sind. Größere Lkws könnten zwar in die Unterstadtstraße einfahren, finden aber dort keine Wendemöglichkeit, so dass größere Transportgüter und – mengen, z. B. Paletten mit Flaschen u. ä. umgeladen und mit kleineren Fahrzeugen angeliefert werden müssen. Die erforderlichen Verkehrsbewegungen stellen eine potentielle Gefahr für Fußgänger in der während der Tourismussaison belebten Straße dar. Die Traubenannahme während der Lesezeit führt regelmäßig zu kaum mehr zu bewältigenden Engpässen. Die Gesamtsituation kollidiert auch mit dem Ziel der Stadt Meersburg, die Innenstadt künftig vom Autoverkehr frei zu halten.

Bereits in den 1990iger Jahren hat der Winzerverein am nördlichen Stadtrand an der Mesmerstraße eine Lagerhalle errichtet. Dieses Gebäude soll nun erweitert und darin der Keltereibetrieb eingerichtet werden. Es ist verkehrsgünstig gelegenen und nur ca. 500 m vom Wein- und Kulturzentrum in der Kronenstraße entfernt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Maßnahme geschaffen werden.

2 – Darstellung der Änderung

FNP 2020 GVV Meersburg -inkl. 2. Änderung o.M.	FNP 2020 GVV Meersburg – 3. Änderung (Vorentwurf), o.M.
	
Westliche Teilfläche ausgewiesen als gemischte Baufläche Bestand / östliche Teilfläche ausgewiesen als Landwirtschaftliche Fläche (o.M).	Ausweisung als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kelterei“

3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich	
 Topographische Karte (TK25), o.M.	Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung (o. M.)
Lage	Im Norden der Stadt Meersburg, südlich der B31 und der Mesmerstraße, nördlich des Siechenweihers
4 – Bestandssituation	
Relief	Leicht südorientierte Hanglage
Realnutzung	Grünland mit einzelnem Baumbestand; Schrebergarten in südöstlicher Ecke
5 - Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Heckenbiotop direkt angrenzend im Norden der Fläche, südlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet und Weiherbiotop
6 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.	

Ausschnitt Vorentwurf Bebauungsplan, Hundsrücken – Keltereibetrieb des Winzervereins Meersburg“ - Stand Februar 2018, Büro Hornstein

7 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung kann über die Mesmerstraße und den Ausbau des abzweigenden Feldwegs erfolgen. Vor der vorhandenen Lagerhalle befindet sich eine geteerte Fläche, die für die zukünftige Nutzung als Zufahrt und Rangierbereich dient.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Auf der Fläche befindet sich im Westen schon eine Lagerhalle des Winzervereins Meersburg mit geteertem Vorplatz. Im Osten befindet sich auf der Fläche ein Kleingarten. Angrenzend an das Grundstück im Osten, setzt sich die Nutzung in Form von Kleingärten fort. Der nördliche Abschluss der Fläche bildet ein Heckenbiotop, im Anschluss an eine Wiese verläuft die stark befahrene B 31
Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Einschränkung der vielfältigen Biotopstrukturen durch Bebauung einer vielstrukturierten Grünfläche. Vorbelastung durch die angrenzende B 31 und die bereits bestehende Hofanlage vorhanden. Geringer Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung Geringe Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung
Konflikte	--

8 - Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung
Durch die auf der Fläche bereits vorhandenen Lagerhalle des Winzervereins und die vorhandene Erschließung und die für den Anlieferverkehr günstigen Verkehrslage, eignet sich die Fläche am Ortsrand von Meersburg zur Auslagerung der Kelterei aus der Innenstadtlage.

2.1.2. M_2 Gewerbefläche „Abrundung Gewerbegebiet Toren“

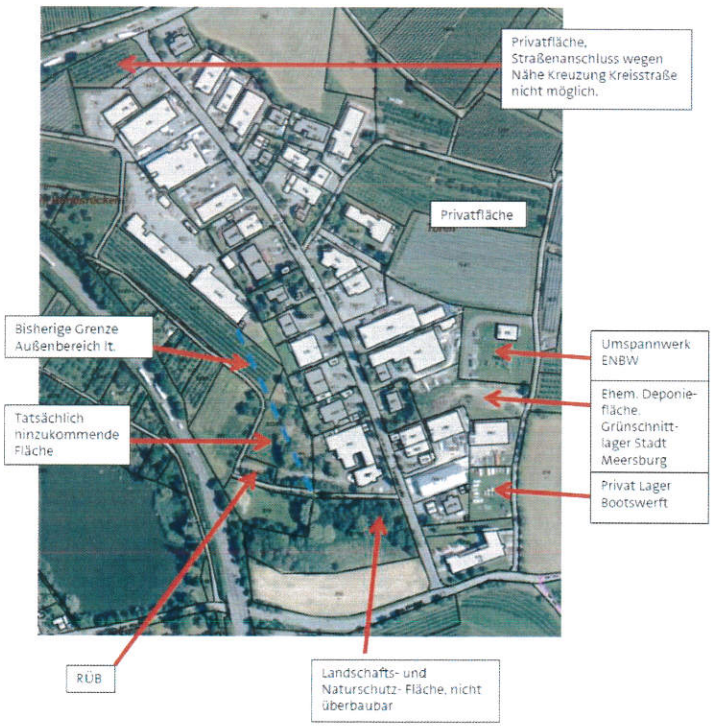
Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Stadt Meersburg	„Abrundung Gewerbegebiet Toren“	Gewerbliche Baufläche Planung	ca. 0,22 ha

1 – Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele

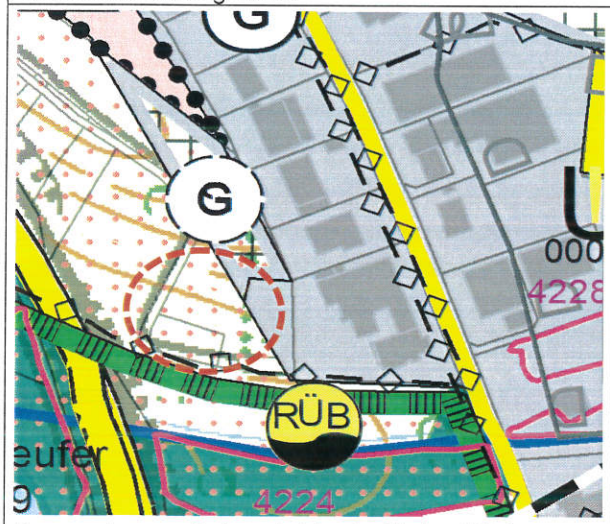
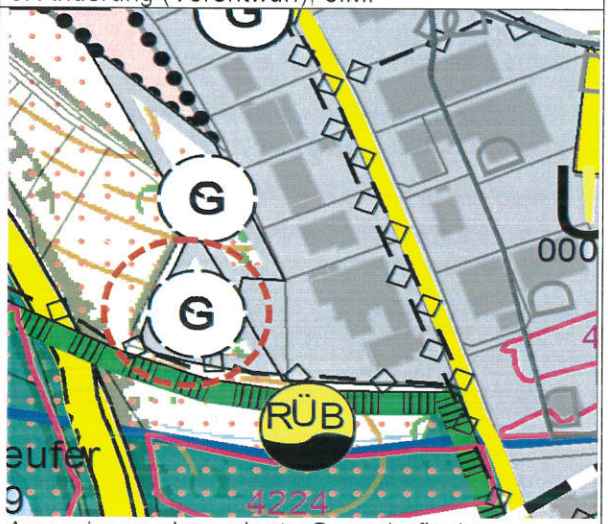
Der Zimmereibetrieb Holzbau Schmäh, möchte seinen Betrieb von der Schützentraße auslagern. Der Betrieb ist unter anderem spezialisiert auf die Sanierung historischer Gebäude und benötigt, im Vergleich zu Betrieben für moderne Zimmereiaufgaben, mehr Lagerflächen zur Trocknung von Holz und Bereithaltung historischer gebrauchter Baumaterialien. Zudem hat der Betrieb in den vergangenen Jahren stark (personell) expandiert.

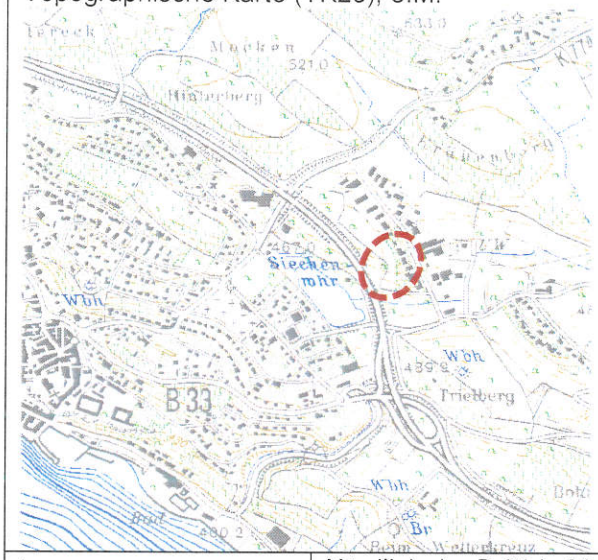
Auch die Stellplatzsituation für die Mitarbeiter ist am derzeitigen Standort nicht ausreichend. Die Produktion wurde, soweit dies ging, im Bestand optimiert – für moderne und effektive Betriebsabläufe ist dringend eine Neuausrichtung vonnöten, die am derzeitigen Standort nicht möglich ist.

Aus diesen Gründen ist die Betriebsleitung auf die Stadt mit der Bitte zugekommen, gemeinsam einen anderen Standort mit ausreichend Fläche für Produktion, Außenlager (Trocknung Holz und Lagerung historischer Baumaterialien), Büroflächen sowie eine Betriebsleiterwohnung zu finden. Ein Teil der Flächen im Gewerbegebiet Toren, liegt auf einer alten Deponie und das Sickerwasser muss hier regelmäßig kontrolliert werden. Diese Flächen kommen somit nicht für eine Überplanung in Frage. Des Weiteren, befinden sich potenzielle Flächen in privater Hand und können durch die Gemeinde nicht erworben werden. Dem folgenden Plan kann die beschriebene Situation im Gewerbegebiet Toren entnommen werden.



Die einzige geeignete Fläche, die der Gemeinde zur Verfügung steht findet sich somit auf dem Grundstück 822/4. Laut derzeitigem Flächennutzungsplan liegt das Grundstück 822/4 jedoch nur teilweise in dem als Gewerbegebiet gekennzeichneten Bereich. Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes ist, das gesamte Grundstück 822/4, ergänzt um die Fläche 822/12, in den Geltungsbereich der Nutzung „Gewerbegebiet“ aufzunehmen.

2 – Darstellung der Änderung	
Ausschnitt FNP 2020 GVV Meersburg -inkl. 2. Änderung o.M.	Ausschnitt FNP 2020 GVV Meersburg – 3. Änderung (Vorentwurf), o.M.
	
Ausgewiesen als Landwirtschaftliche Fläche	Ausweisung als geplante Gewerbefläche

3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich	
Topographische Karte (TK25), o.M.  	Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung (o. M.)
Lage	Nördlich der B 31 in Meersburg, südwestlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Toren“
4 – Bestandssituation	
Relief	Leichte bis mittlere Hanglage mit südlicher Ausrichtung
Realnutzung	Ackerfläche, im südlichen Teil der Fläche Versorgungsanlagen
5 - Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Keine Schutzgebiete direkt betroffen, südlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet
6 - Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan	
Kein Bebauungsplan vorhanden.	
7 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist über die Torenstraße und den abzweigenden geteerten Feldweg südlich des Fitnesspark Meersburg vorhanden
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Im Osten grenzt an die Fläche die beginnende gewerbliche Bebauung mit dem Fitnesspark Meersburg. Im Südosten, grenzt der Parkplatz des Fitnesspark an die Fläche. Im Norden beginnen Flächen mit intensiver Nutzung für Obst. Im Westen und Süden wird die Fläche durch einen geteerten Weg begrenzt.

Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	- Einschränkung der Landwirtschaft und Verlust von potentiellem Lebensraum durch die Überbauung der Ackerfläche und einer schmalen Feldhecke, dadurch Reduzierung der biologischen Vielfalt. - Hoher Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung. - Geringe Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung.
Konflikte	Vorbelastung von B 31
8 - Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung	
Die Fläche eignet sich aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und die vorhandene Erschließung über die Torenstraße und den geteerten Weg für die Nutzung als Lager und Produktionsstätte des Betriebes „Holzbau Schmäh". Aufgrund der Vorbelastung durch die B 31 ist eine gewerbliche Nutzung empfehlenswert.	

2.2. Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

2.2.1. UM_1 Gemeinbedarfsfläche „Bauhof und Rettungswache“

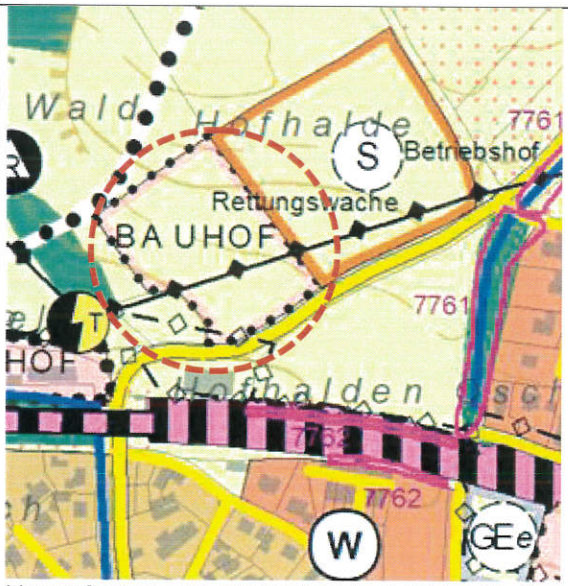
Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Uhldingen-Mühlhofen / Oberuhldingen	„Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache“	Geplante Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,9 ha

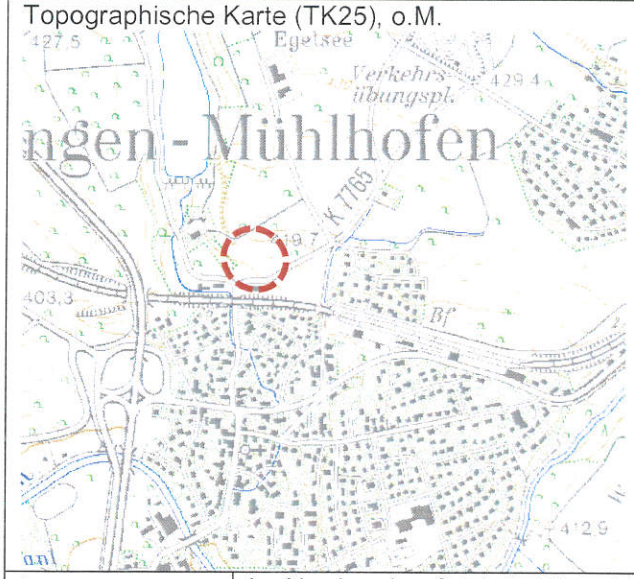
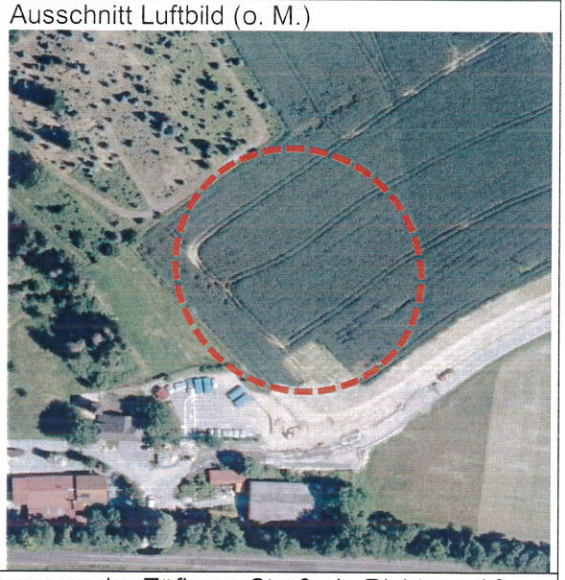
1 – Beschreibung des Vorhabens / Entwicklungsziele

Die Gemeinde Uhldingen- Mühlhofen plant ihren Bauhof zu verlagern und zu modernisieren. Es sollen zeitgemäße Büroräume für die Bauhofleitung und Sozialräume für die Mitarbeiter entstehen. Außerdem sind Werkstätten, Lager- und Abstellräume für Materialien, Geräte und Fahrzeuge sowie Rangier-, Lager- und Abstellflächen im Freien vorgesehen. Es bietet sich an den Bauhof und die Rettungswache angrenzend an den bestehenden Wertstoffhof zu realisieren, da hier schon eine Zufahrt vorhanden ist. Des Weiteren stehen Flächen wie das Flurstück Nr. 460 der Gemeinde nicht zur Verfügung da es in privater Hand ist und durch die Gemeinde nicht erworben werden konnte.

In Verbindung mit dem Bauhof soll am Standort auch eine Rettungswache der Johanniter-Unfallhilfe mit Bereitschafts- und Sozialräumen, Garagen für Einsatzfahrzeuge und Appartements für Einsatzkräfte entstehen. Dies ist erforderlich weil aufgrund der Neustrukturierung der Rettungsdienste im Regionalverband Bodensee-Oberschwaben die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und die Stadt Meersburg sowie der östliche Teilbereich von Überlingen nun vom Johanniter Unfallhilfsdienst versorgt werden. Der Hauptstandort der Johanniter befindet sich in der Stadt Ravensburg. Seit Anfang Oktober 2017 parkt ein Rettungsfahrzeug temporär beim Feuerwehrhaus, doch der Bau einer eigenen Rettungswache ist zwingend notwendig. Um die Region schnellst möglichst versorgen zu können, wird ein Standort mit guter Anbindung an die B 31 favorisiert.

2 – Darstellung der Änderung

FNP 2020 GVV Meersburg -inkl. 2. Änderung o.M.	FNP 2020 GVV Meersburg – 3. Änderung (Vorentwurf), o.M.
	
Ausgewiesen als Landwirtschaftliche Fläche	Neuaufnahme als Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache

3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich	
Topographische Karte (TK25), o.M.  	Ausschnitt Luftbild (o. M.) 
Lage	Im Norden des Ortsteils Oberuhldingen an der Tüfinger Straße in Richtung Affenberg Salem.
4 – Bestandssituation	
 Blick auf südwestlich gelegenen Wertstoffhof	
Relief	Steile nach Südosten orientierte Hanglage
Realnutzung	Ackerfläche
5 - Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Es sind keine Ziele der Raumordnung betroffen
Schutzgebiets-kulisse	Keine Schutzgebiete direkt betroffen, FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet in ca. 150 m Entfernung im Nordwesten
6 - Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan	
Vorhaben bezogener Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt	
7 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist über die Tüfinger Straße und die Einfahrt am Wertstoffhof vorhanden. Die bisherige Stromleitung entlang der Tüfinger Straße wurde im Zuge des Baus eines Radweges unterirdisch verlegt.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struk-	Im Südwesten, grenzt an die Fläche der Wertstoffhof. Im Süden wird die Fläche durch die Tüfinger Straße und den Bahndamm begrenzt. Im Norden liegt eine eingezäunte Nadelbaumkultur. Östlich der Tüfinger Straßen ist eine Wiese mit angrenzender Wohnbebauung

tur	
Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Wird im Laufe des Parallelverfahrens aus den Ergebnissen des Bebauungsplanverfahrens ergänzt
Konflikte	u.U. mit angrenzender Wohnbebauung
8 - Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung	
Die gute Erreichbarkeit der B 31 ist wichtig für die Rettungswache. Aufgrund der Lage außerhalb der Wohnbebauung und dem direkt angrenzenden Wertstoffhof im Südwesten, eignet sich die Fläche für die Nutzung als Bauhof. Die Erschließung ist ebenfalls schon durch die Zufahrt zum Wertstoffhof an der Tüfinger Straße gegeben.	

2.2.2. UM_2 Sonderbaufläche Betriebshof

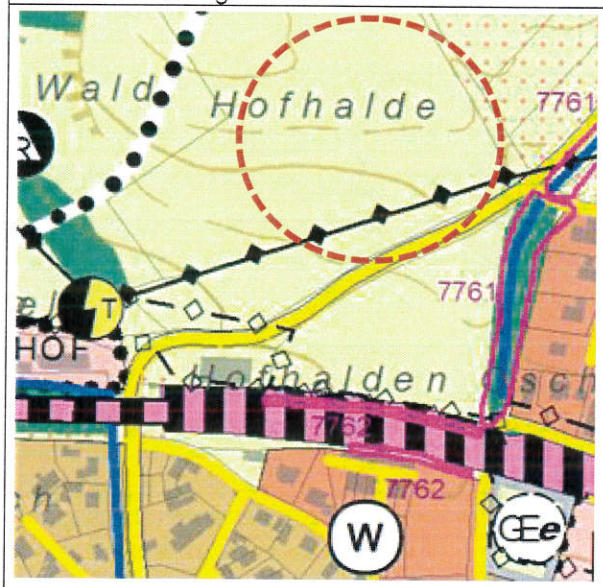
Gemeinde / Teilort	Bezeichnung	Typ	Größe
Uhldingen-Mühlhofen / Oberuhldingen	Sonderbaufläche „Betriebshof“	Geplante Sondebaufläche mit Zweckbestimmung Betriebshof	ca. 1,5 ha

1 – Beschreibung des Vorhabens

Die Markgräflich Badische Verwaltung, hat das Ziel Ihre auf viele Standorte verteilten Lager und Betriebstätten auf einer Fläche zu bündeln. Deshalb soll auf der Fläche in Oberuhldingen, die für eine Bündelung der Betriebs und Lagerflächen strategisch gut gelegen ist eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung landwirtschaftlichem Betriebshof mit Lager – und Maschinenhalle, temporäre Unterkünfte für Saison-Arbeitskräfte mit Sozialräumen und Werkstatt im Ortsteil Oberuhldingen ausgewiesen werden.

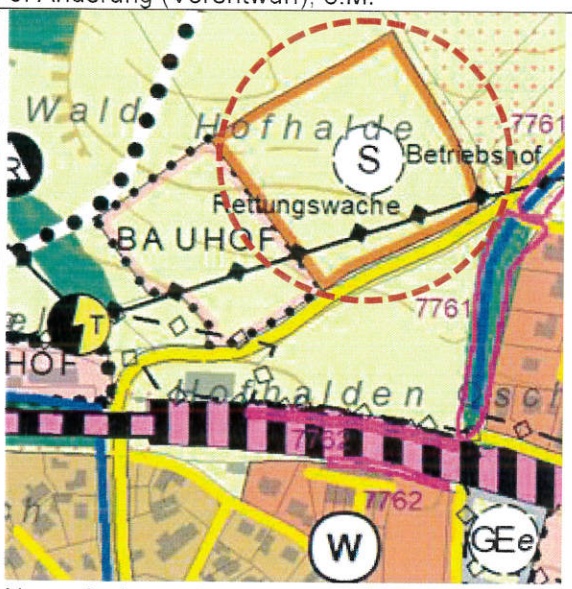
2 – Darstellung der Änderung

FNP 2020 GVV Meersburg
-inkl. 2. Änderung o.M.



Ausgewiesen als Landwirtschaftliche Fläche

FNP 2020 GVV Meersburg –
3. Änderung (Vorentwurf), o.M.

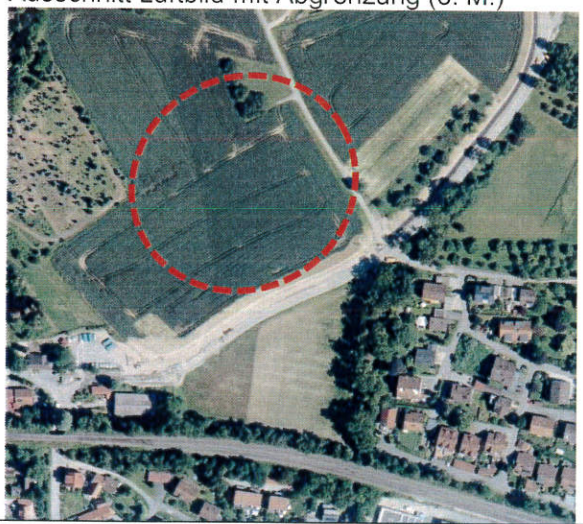


Neuaufnahme einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“

3 – Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Topographische Karte (TK25), o.M.

Ausschnitt Luftbild mit Abgrenzung (o. M.)



Lage	Im Norden der Gemeinde Oberuhldingen an der Tüfinger Straße in Richtung Affenberg Salem.

4 – Bestandssituation	
Blick in Richtung Wohnbebauung östlich der Tüfinger Straße mit Erschließungsstraße Egelseeweg	Blick Richtung Oberuhldingen
Relief	Im nördlichen Bereich der Fläche nur leichte Hangneigung. Richtung Südosten zur Tüfinger Straße hin steile Hangneigung
Realnutzung	Ackerfläche
5 - Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Keine Ziele betroffen
Schutzgebietskulisse	Keine Schutzgebiete direkt betroffen, FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet in ca. 150 m Entfernung im Nordwesten
6 - Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan	
Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.	
7 – Erschließung / Städtebau / Umweltverträglichkeit / Konflikte	
Erschließung / Infrastruktur	Die Erschließung ist über die Tüfinger Straße und den Egelseeweg vorhanden. Die bisherige Stromleitung entlang der Tüfinger Straße wurde im Zuge des Baus eines Radweges unterirdisch verlegt.
Städtebauliche Einbindung / Angrenzende Nutzung / Struktur	Die Fläche ist im Norden und Nordwesten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Süden und Südosten, begrenzen der Egelseeweg und die Tüfingerstraße die Fläche. Östlich der Tüfinger Straßen ist eine Wiese mit angrenzender Wohnbebauung
Umweltverträglichkeit (vgl. Umweltbericht)	Wird im Laufe des Parallelverfahrens aus den Ergebnissen des Bebauungsplanverfahrens ergänzt
Konflikte	u.U. mit angrenzender Wohnbebauung
8 - Flächenpotenzial - Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung	
Die Lage am Ortsrand von Oberuhldingen, an der Verbindungsstraße zu Salem eignet sich für die Bündelung und Verlagerung der Lagerstätten und als Betriebshof.	

B UMWELTBERICHT

1. INHALTE

Mit der 3. Teiländerung des FNP 2020 GVV Meersburg werden folgende Flächen neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Stadt Meersburg

- Neuaufnahme Sonderbaufläche „Kelterei" – ca. 0,5 ha
- Neuaufnahme Gewerbefläche „Abrundung Gewerbegebiet Toren" ca. 0,22 ha

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Neuaufnahme Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache ca. 0,9 ha
- Neuaufnahme Sonderbaufläche „Betriebshof" - ca. 1,5 ha

Der Umweltbericht besteht laut Anlage 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) aus den nachfolgend aufgeführten Punkten.

1. Einleitung mit folgenden Angaben:
   a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
   b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angabe der
   a) Bestandsaufnahme
   b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
   c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von der nachteiligen Auswirkungen und
   d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Folgende zusätzliche Angaben:
   a) Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
   b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
   c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Umweltbericht ist in zwei Teilkapitel aufgeteilt:

- In Kap. B.2 sind die Steckbriefe zu den neu aufgenommenen Flächen mit flächenspezifischen Informationen enthalten
- Kapitel B3 enthält die für alle Flächen geltenden Fachziele des Umweltschutzes sowie die allgemeinverständliche Zusammenfassung

2. STECKBRIEFE UMWELTBERICHT

2.1. Stadt Meersburg

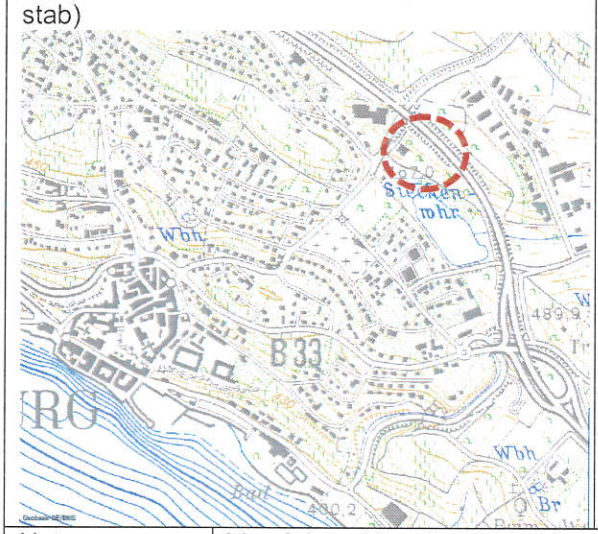
2.1.1. M1 - Sonderbaufläche „Kelterei“

Gemeinde	**Bezeichnung**	**Typ**	**ca.**
Stadt Meersburg	Sonderbaufläche „Kelterei“	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Kelterei“	0,5 ha

A - Übersicht

1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Ausschnitt Topografische Karte (ohne Maßstab)

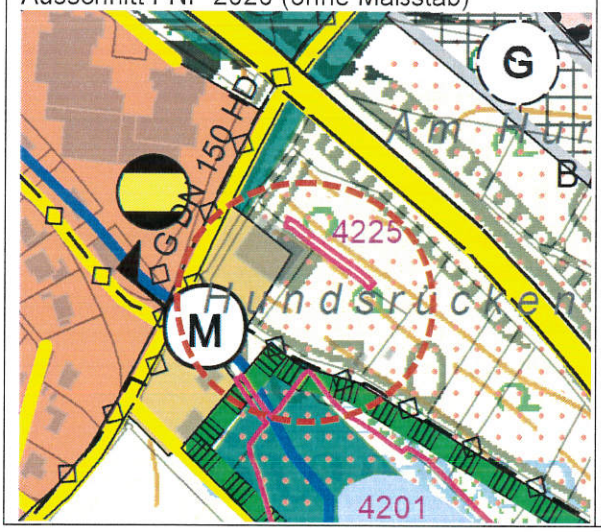


Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche (ohne Maßstab)

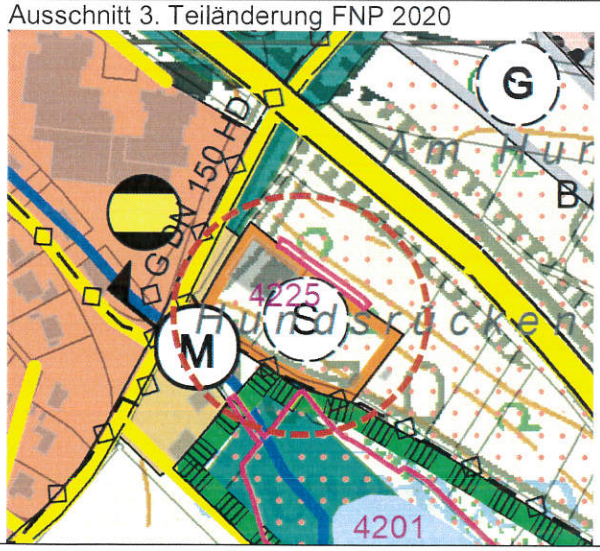
Naturraum	Voralpines Hügel und Moorland innerhalb des Bodenseebeckens
Lage	Am nordöstliche Ortsrand der Stadt Meersburg

2 Darstellung Flächennutzungsplan

Ausschnitt FNP 2020 (ohne Maßstab)



Ausschnitt 3. Teiländerung FNP 2020



B - Planung	
1 Kurzbeschreibung der Planung	
Ausweisung einer Fläche zur Erweiterung eines bestehenden Lagergebäudes und Auslagerung des Keltereibetriebes aus der historischen Innenstadt.	
2 Vorgaben der Raumordnung	
Landesentwicklungsplan: Ländlicher Raum im engeren Sinne Regionalplan: Ausweisung Meersburg als Kleinzentrum	
C - Bestandssituation	
1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff	
Relief	Leicht nach Osten geneigt
Realnutzung	Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen und Nutzgarten
Erschließung	Über die Mesmerstraße und den abzweigenden Feldweg

2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung

Immissionen: Vorbelastung durch Immissionen von B 31

Versiegelung: Vorbelastung durch Versiegelung durch bestehende Hofanlage

Altlasten: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

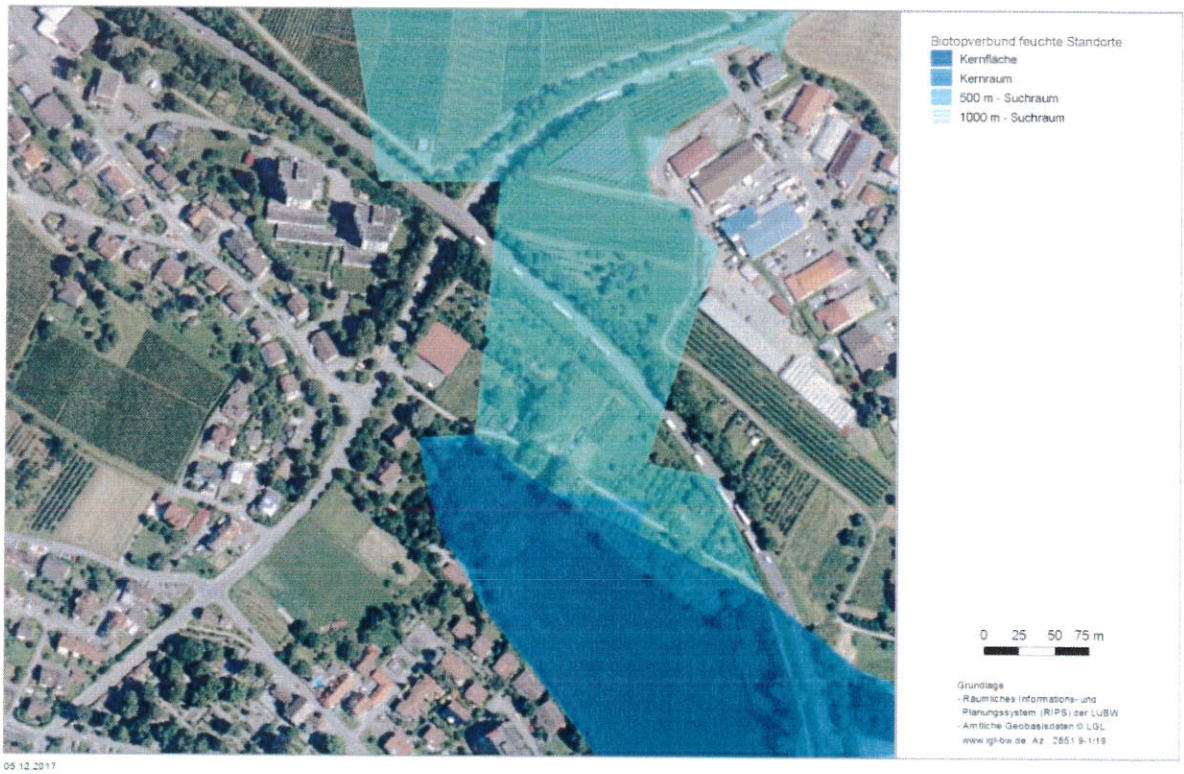
Nutzung: Die Planfläche wurde in Vergangenheit als Wiesenfläche sowie Nutzgarten mit Obstwiese genutzt und als Lagerhalle für den Winzerverein. Eine Vorbelastung besteht im Wesentlichen durch die Versiegelung des Platzes vor dem Lagergebäude.

3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens

Schutzgebiete

05.12.2017

Schutzgebiete



05.12.2017

D – Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Ziele des Umweltschutzes und allgemeinverständliche Zusammenfassung sind im nächsten Kapitel aufgeführt)	
Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet ist Teil des kleinteilig strukturierten Ortsrandes von Meersburg. Aufgrund seiner vielfältigen Beschaffenheit ist die Erlebniswirkung der Landschaft hoch. Der südlich verlaufende Wirtschaftsweg stellt eine attraktive Wegeverbindung in Richtung des Siechenweihers dar und dient der wohnortnahen Naherholung Die Neubebauung führt zu einer – allerdings nur sehr punktuellen – Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die vorhandene Wegeführung bleibt erhalten und kann weiterhin zur Naherholung genutzt werden.	gering
Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
- Der Flächenverbrauch durch die Planung richtet sich nach der zulässigen Grundfläche, die in diesem Fall 2.470 m² beträgt und der vollversiegelten Fläche entspricht. Im Vergleich zum Bestand steigt die Vollversiegelung an. Momentan ist bereits eine Fläche von 0,2 ha als Hoffläche befestigt. - Die Flurbilanz weist die Planfläche als Fläche der Vorrangflur Stufe I aus. Aufgrund ihrer Lage hat sie aus agrarstruktureller Sicht keine hohe Bedeutung, so dass keine Bedenken gegenüber eine Umwidmung bestehen. Im B-Planverfahren soll darauf geachtet werden, dass keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen für die Kompensationsmaßnahmen erfolgt.	hoch
Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)	Beurteilung der Auswirkung
- Bodenarten sind im Norden Pararendzina aus Moränensediment und im Süden Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley Die Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen sind in der Gesamtbewertung laut Heft „Bodenschutz 23“ hoch einzustufen (Gesamtbewertung 3,33). - Durch die zusätzliche Neuversiegelung der Bebauung gehen Bodenfunktionen verloren. Altlasten liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht auf der Fläche vor	hoch
Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
- Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate verringert - Das Plangebiet liegt weder im Wasserschutzgebiet, Quellschutzgebiet - Es sind keine Oberflächengewässer betroffen	gering
Schutzgut Klima / Luft	Beurteilung der Auswirkung
- Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima - Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit	gering

- Für das Schutzgut Klima liegen keine nennenswerten Vorbelastungen vor.	
Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
Die Planung ist mit dem Verlust der Obstwiese, der Obst-Halbstämme und eines Laubbaumes verbunden. Der Nutzgarten und der Walnussbaum bleiben erhalten. Das kleinteilig strukturierte Plangebiet weist eine hohe Zahl an potentiellen Lebensräumen und eine hohe Artenvielfalt auf (siehe auch Pkt. 2.3.2). Sie verringert sich punktuell durch den Verlust der Wiesenfläche und der Obst-Halbstämme. Im Norden des Plangebietes grenzt ein Offenlandbiotop in Form einer Feldhecke an. Durch die Planung wird nicht direkt in das Biotop eingegriffen. Während der Baumaßnahmen sind durch einen ausreichenden Abstand zum geschützten Biotop die negativen Wirkungen zu minimieren Artenschutzrechtlich relevante Arten werden im Frühjahr 2018 genauer untersucht. Durch die Bebauung geht potentieller Lebensraum verloren. Durch geeignete Begrünungsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen jedoch so gering wie möglich gehalten.	mittel
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
Aufgrund ihrer geringen Größe hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild Das Plangebiet ist durch die nördlich verlaufende Bundesstraße 31 und die bestehende Lagerhalle vorbelastet Die Fläche ist vom südlich gelegenen Wirtschaftsweg und von Osten her einsehbar. Im Norden wird sie vollständig vom dicht bewachsenen Hang abgedeckt, der entlang der Bundesstraße 31 verläuft. Aufgrund der kleinteiligen Landschaftsstruktur stellt die Neubebauung eine potentielle punktuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.	mittel
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
Das Plangebiet weist keine Kulturgüter auf. Die Obstwiese und der Nutzgarten stellen Sachgüter dar.	--
Emissionen/Abfall	Beurteilung der Auswirkungen
In geringem Maße ist mit Emissionen aus der Landwirtschaft, Hausbrand und dem Verkehr zu rechnen.	gering

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	Beurteilung der Auswirkung
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung erhöhte Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht zu vermuten.	--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Auswirkung
Minimale Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf die angrenzende Vegetation Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund Verlust von Habitaten entsprechender Tierarten→ Verringerung der Artenvielfalt	gering

Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Auswirkung
Einschränkung der vielfältigen Biotopstrukturen durch Bebauung einer vielstrukturierten Grünfläche. Vorbelastung durch die angrenzende B31 und die bereits bestehende Hofanlage vorhanden. Geringer Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung Geringe Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung	mittel

D – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)	
Mensch	- Erhalt der bestehenden Wegeverbindung im Süden des Plangebietes für Naherholungssuchende - Ausweisung von privaten Grünflächen
Boden/Fläche	Ausweisung privater Grünflächen, Erhalt des Nutzgartens mit dem Bauantrag ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind
Wasser	Ausweisung privater Grünflächen extensive Begrünung der Dachflächen außerhalb der Neubebauung keine Erweiterung der befestigten / versiegelten Flächen über den Bestand hinaus Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung des südlich verlaufenden, verdolten Hedelbachs und ggfs. des Siechenweihers
Klima	Ausweisung privater Grünflächen extensive Begrünung der Dachflächen außerhalb der Neubebauung keine Erweiterung der befestigten / versiegelten Flächen über den Bestand hinaus

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	extensive Begrünung der Dachflächen Ausweisung privater Grünflächen, Erhalt des Nutzgartens Erhaltungsgebot für einen Walnussbaum Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen Schutzmaßnahmen für das im Norden angrenzende geschützte Biotop während der Bauzeit
Landschaftsbild und Erholung	traditionelle Bauformen mit geneigten Dächern und holzverschalten Fassaden Festlegung von maximalen Gebäudehöhen Dächer partiell extensiv begrünt Ausweisung privater Grünflächen zur Eingrünung des Bauwerks, Erhalt des artenreichen Nutzgartens Erhaltungsgebot für einen prägenden Walnussbaum Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zur Gestaltung der Gebäude (Fassaden, Dächer)
Kultur- und Sachgüter	--

E – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf

Der Ausgleichsbedarf durch den Eingriff beläuft sich auf **55.458 Biotopwertpunkte.**
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.

F - Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin extensiv als Obstwiese mit Obst-Halbstämmen und als Gartenland genutzt wird. Die bestehenden Obstbäume und der Walnussbaum bleiben als Lebensraum erhalten.

G - Hinweise auf Alternativen

Ausgangslage
Der Winzerverein Meersburg möchte aufgrund der tendenziell zunehmenden bewirtschafteten Fläche seine Verarbeitungskapazitäten erweitern. Am jetzigen Standort in der historischen Innenstadt ist dies nicht möglich, zumal er auch mit erheblichen logistischen Problemen verbunden ist. Die Aussiedlung des Betriebes ist daher unumgänglich. Hierfür bietet sich die Erweiterung der in den 1990iger Jahren an der Mesmerstraße errichteten Lagerhalle an. Das Areal ist nur etwa 500 m vom Wein-und Kulturzentrum in der Kronenstraße entfernt, in dem Verwaltung und Vertrieb des Winzervereins angesiedelt sind. Die Lagerhalle ist direkt an die Mesmerstraße angebunden, sie verfügt über eine ausreichend dimensionierte, befestigte Hoffläche, so dass neben dem eigentlichen Erweiterungsbau keine weiteren Zufahrts-, Stellplatz- und Abstellflächen angelegt werden müssen. Ein Neubau an anderer Stelle wäre deshalb voraussichtlich mit einem höheren Aufwand und größeren Eingriffen verbunden.

Alternativen
Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Das Grundstück mit dem bereits bestehenden Lagergebäude bietet sich für eine Erweiterung an, da es sich bereits im Besitz der Winzereigenossenschaft befindet.

2.1.2. M2 – Gewerbefläche „Abrundung Gewerbegebiet Toren“

Gemeinde	**Bezeichnung**	**Typ**	**ca.**
Stadt Meersburg	Gewerbefläche „Abrundung Gewerbegebiet Toren“	Gewerbliche Baufläche Planung	0,22 ha

A - Übersicht

1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

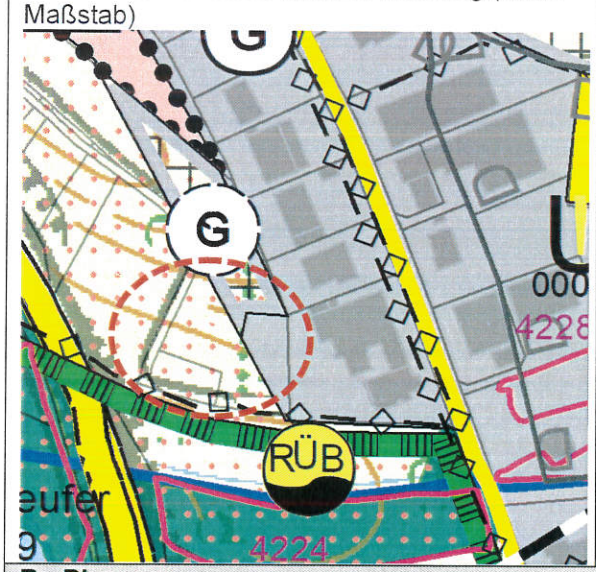
Ausschnitt Topografische Karte

Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche

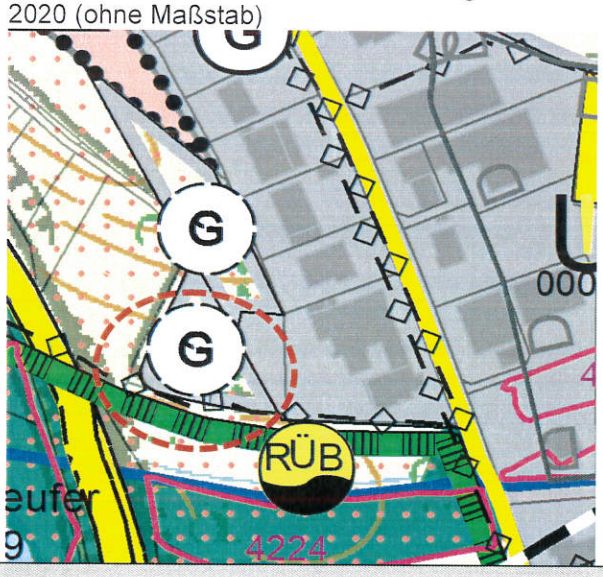
Naturraum	Bodenseebecken (Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland)
Lage	Nordöstlich der Stadt Meersburg, südwestlich an das Gewerbegebiet „Toren“ angrenzend

2 Darstellung Flächennutzungsplan

Ausschnitt FNP 2020 inkl. 2. Änderung (ohne Maßstab)



Ausschnitt Vorentwurf - 3. Teiländerung FNP 2020 (ohne Maßstab)



B - Planung

1 Kurzbeschreibung der Planung

Der gewerbliche Zimmereibetriebs mit Spezialisierung auf die Sanierung historischer Gebäude möchte sich erweitern. Da der bisherige Sitz der Firma innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Meersburg (Schützenstraße) liegt ist hier keine Erweiterung möglich. Daher sucht die Firma einen neuen Standort mit Vergrößerungspotential. Die hier beschriebene Fläche beinhaltet das Flurstück 822/12 und in Teilen das Flurstück 822/4. Dieses bietet sich für die Expansion des Zimmerei-Betriebes an, da sie an das bestehende Gewerbegebiet „Toren“ angrenzt und damit eine gute Erschließung gegeben ist. Das Plangebiet bietet genügend Platz für die notwendige Ausweitung des Betriebes in Form von ausreichend Fläche für die Produktion, Außenlager (Trocknung Holz und Lagerung historischer Baumaterialien), Büroflächen sowie eine Betriebsleiter-Wohnung.

2 Vorgaben der Raumordnung

Momentan ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im südlichen Teil befindet sich eine Abwasserbeseitigungsanlage. Im Regionalplan ist die Fläche als Ausschlussgebiet für den oberflächennahen Rohstoffabbau gekennzeichnet.

C - Bestandssituation

1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff

Relief	Gelände fällt mit einer mittleren Hangneigung von < 10° (13 %) nach Süden ab.
Realnutzung	Ackerbaunutzung, eine Abwasserbeseitigungsanlage im südlichen Teil der Fläche, eine schmale Feldhecke begrenzt die Fläche im Süden
Erschließung	Von der Hauptstraße des Gewerbegebietes „Toren" führt ein asphaltierter Feldweg an das Plangebiet und begrenzt die Fläche im Süden und Westen.

Plangebiet: Ackerfläche

Südlicher Teil des Plangebietes mit Feldhecke und Abwasserbeseitigungsanlage

2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung

Immissionen: sehr geringe Vorbelastung durch Abgase und Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen, bei der Bewirtschaftung der Fläche, weitere Vorbelastung durch die stark befahrene B 31, die ca. 30 m südwestlich der Planfläche verläuft.

Versiegelung: geringe Vorbelastung durch Versiegelung durch bestehende Abwasserbeseitigungsanlage.

Altlasten: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

Nutzung: Die Planfläche wird aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche, im letzten Jahr als Maisacker, genutzt. Vorbelastung besteht im Wesentlichen durch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens

Die Fläche selbst liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Das am nächsten gelegene Schutzgebiet grenzt im Süden an den bestehenden Weg an. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer" (Schutzgebiets-Nr. 4.35.031). Ca. 40 m südlich liegt das nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Offenlandbiotop „Feuchtgebiet östlich Siechenweih" (Biotop-Nr. 183214354224). Im Südwesten befindet sich in 50 m Entfernung das Biotop „Siechenweih" (Biotop-Nr. 183214354201).

D – Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung
(Ziele des Umweltschutzes und allgemeinverständliche Zusammenfassung sind im nächsten Kapitel aufgeführt)

Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
- Durch das angrenzende Gewerbegebiet, die nahegelegene Bundesstraße B31 und die von der Siedlungsfläche der Stadt Meersburg abgetrennten Lage, bietet das Plangebiet kein Potential als ansprechendes Wohnumfeld. Die Fläche wurde im letzten Jahr als Maisacker genutzt und bietet damit keinen wertvollen Erholungsraum für die Anwohner. Die Planfläche scheint aufgrund der außerördlichen Lage unproblematisch hinsichtlich Luftbelastung und Lärmimmissionen. - Innerhalb des Planbereichs gibt es keine öffentlichen Wegeverbindungen (z. B. Wanderwege). Damit ist die Fläche ohne besondere Erholungsfunktion.	gering
Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
- Der Flächenverbrauch durch die Planung richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ), die im Gewerbegebiet bei 0,8 liegt. Daraus ergibt sich eine maximale Vollversiegelung von 1.760 m² und einer möglichen zusätzlichen Teilversiegelung. Im Bestand liegt keine Versiegelung vor. Der Geltungsbereich steigt von Süden nach Norden an. - Die Flurbilanz weist die Planfläche als Fläche der Vorrangflur Stufe I aus. Aufgrund ihrer Lage hat sie aus agrarstruktureller Sicht keine hohe Bedeutung, so dass keine Bedenken gegenüber eine Umwidmung bestehen. Im B-Planverfahren soll darauf geachtet werden, dass keine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen für die Kompensationsmaßnahmen erfolgt.	hoch
Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)	Beurteilung der Aus-

	wirkung
- Das geologische Ausgangsmaterial besteht im Plangebiet vorwiegend aus Tettnang-Subformation (Drumlins und wenig reliefierter Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten). Ein kleiner Teil im Süden der Fläche ist der Holozäne Abschwemmmassen (Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen) zugeordnet. - Der Bodentyp wird in der BK50 des LGRBs als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Siedlungsbereich ist kein Bodenfunktionswert angegeben. Da es keine Vorbelastungen im Plangebiet gibt und die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, werden für die Bewertung der Bodenfunktion die angrenzende Fläche herangezogen. Diese wird ebenfalls als Acker genutzt. Der Bodentyp wird als Pararendzina aus Geschiebemergel Die Gesamtbewertung der Bodenfunktion unter landwirtschaftlich genutzter Fläche wird mit mittel bis hoch (Wert 2,67) bewertet. - Durch die Neuversiegelung der Bebauung gehen die Bodenfunktionen komplett verloren. - Altlasten liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht auf der Fläche vor.	hoch
Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
- Die hydrogeologische Einheit im Planungsgebiet besteht aus „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (LUBW 2018). - Grundwassergeringleiter (Erschwerte Versickerung von Niederschlagswasser). - Es kommt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch die Versiegelung. - Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate innerhalb der Planfläche großflächig eingeschränkt. - Das Plangebiet liegt weder im Wasserschutzgebiet, Quellschutzgebiet. - Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. Nächst gelegene Gewässer sind der Siechenweiher 50 m südwestlich und der Töbelebach 40 m südlich.	mittel - hoch
Schutzgut Klima / Luft und Klimawandel	Beurteilung der Auswirkung
- Das Plangebiet spielt eine untergeordnete Rolle bei der Kaltluftentstehung. - Für das Schutzgut Klima liegen keine nennenswerten Vorbelastungen vor. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich aus der neuen Versiegelung. Die Eingriffsfläche ist jedoch so gering, dass die Auswirkungen auf das Klima und den globalen Klimawandel minimal sind.	gering
Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
- Der Großteil des Plangebietes wird derzeit als Acker (letztjährig Mais) genutzt. Durch die intensive Bewirtschaftung ist die Biodiversität als gering einzustufen. Durch das Vorhaben geht durch die Bebauung potentieller Lebensraum für die Avifauna verloren. Im südlichen Teil des Plangebietes entlang der vorhandenen Straße befindet sich eine Feldhecke aus kleinwüchsigen Bäumen und Sträuchern (Bergahorn, Hängebirken, Hartriegel, etc.). Diese Heckenstruktur kann von Vögeln als Brut- und Nahrungshabitat genutzt werden. Durch die Planung geht dieses Habitat verloren. Angrenzend sind jedoch weitere landwirtschaftliche Flächen	mittel

und Obstbaumbestände die als Ausweichlebensraum dienen können, vorhanden. - Das Plangebiet umfasst keine übergeordneten Wildtierkorridore bzw. Biotobverbundsysteme sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete.	
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
- Die Fläche besitzt durch ihre landwirtschaftliche Nutzung eine monotone, eher mäßig ausgeprägte Strukturvielfalt. Die Feldhecke im Süden wertet das Landschaftsbild leicht auf. Die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage wirkt sich als Bauwerk eher negativ auf das Landschaftsbild aus. Das Plangebiet ist von Süden bzw. von der B 31 aus gut einzusehen. Es bestehen keine hochwertigen Sichtbeziehungen zu nahegelegenen Hochpunkten. - Die Neubebauung hat gegenüber dem Bestand eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Durch die niedrige Strukturvielfalt ist die Veränderung jedoch nur als gering zu bewerten. - Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen der Bebauung werden die negativen Effekte auf das Landschaftsbild weiter minimiert, wodurch sich die wahrnehmbaren Auswirkungen verringern. - Die Aussicht bzw. die Verstellung von Blickbeziehungen wird durch die Neubebauung nur unwesentlich, im Verhältnis zur angrenzenden bestehenden Bebauung, eingeschränkt.	gering - mittel
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
- Es bestehen innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter.	--

Emissionen/Abfall	Beurteilung der Auswirkungen
- In geringem Maße ist mit Emissionen aus dem holzverarbeitenden Betrieb zu rechnen (Lärm- und Staubimmissionen in der Betriebszeit). Eine Erhöhung des Verkehrs wird sich durch den Lieferverkehr des Unternehmens ebenfalls einstellen. Das Plangebiet wird an ein bestehendes Gewerbegebiet angliedert, die zusätzlichen Emissionen durch den neuen Betrieb sind im Vergleich zum Bestand nur gering. Die anfallenden Abfälle werden über die Müllabfuhr beseitigt. Sondermüll wird gesondert entsorgt. Durch die geregelten Abläufe der Müllbeseitigung sind keine Beeinträchtigungen durch Abfälle zu erwarten.	mittel
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	Beurteilung der Auswirkung
- Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken zu erwarten. Eine erhöhte Brandgefahr durch den Zimmerreibetrieb wird durch geeignete Schutzmaßnahme vorgebeugt.	--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Auswirkung
- Minimale Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation - Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund - Verlust von Habitaten entsprechender Tierarten→ Verringerung der Artenvielfalt	gering

Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Auswirkung
- Einschränkung der Landwirtschaft und Verlust von potentiellem Lebensraum durch die Überbauung der Ackerfläche und einer schmalen Feldhecke, dadurch Reduzierung der biologischen Vielfalt. - Hoher Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung. - Geringe Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung.	mittel bis hoch

D – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)	
Mensch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Bei Möglichkeit Erhalt vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)
Boden/Fläche	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 insektenschutzfreundlichen Leuchtmitteln (LED) (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)

E – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf

- Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. maßgeblich.
- Verwendung offenporiger Beläge soweit möglich.
- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

F - Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte (Ackernutzung) verwendet wird. Durch die intensive Landwirtschaft bleibt die Strukturvielfalt gering. Die Wertigkeit des potentiellen Lebensraums bleibt gering.

G - Hinweise auf Alternativen

Ausgangslage

Um einem in Meersburg ansässigen Betrieb die Verlagerung aus dem Innenbereich zu ermöglichen bietet sich die Fläche im Meersburger Gewerbegebiet Toren an. Wichtig ist hier der Verbleib des Unternehmens in Meersburg. Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche bietet keinen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Feldhecke im südlichen Teil des Vorhabengebietes geht durch die Planung ebenfalls verloren. Durch die Ausweisung als Fläche für die gewerbliche Nutzung wird die Fläche in Teilen versiegelt. Das Plangebiet schließt sich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Toren" an.

Alternativen

Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Rund um das bestehende Gewerbegebiet befinden sich viele Anbauflächen für Intensivobst, welche für eine Umnutzung in Gewerbefläche nicht zur Verfügung stehen. Durch den großen Flächenbedarf und die

Lärmimmissionen des Zimmereibetriebs sind innerörtliche Flächen als kritisch zu sehen, daher ist die Verlagerung des Betriebes in das Gewerbegebiet zu bevorzugen. Durch die Vorbelastung der Fläche durch die Bundesstraße und den direkten Anschluss an das Gewerbegebiet Toren, eignet sich die Fläche besser wie andere Flächen im Verbandsgebiet. Die Erschließung der Fläche ist ebenfalls schon vorhanden und es kann zusätzliche Versiegelung vermieden werden.

Ein weiterer Grund für die Planfläche ist die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes, die Nähe zur vielbefahrenen B 31 sowie die eingeschränkten Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft, welche den Standort für solch ein Vorhaben prädestinieren.

2.2. Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

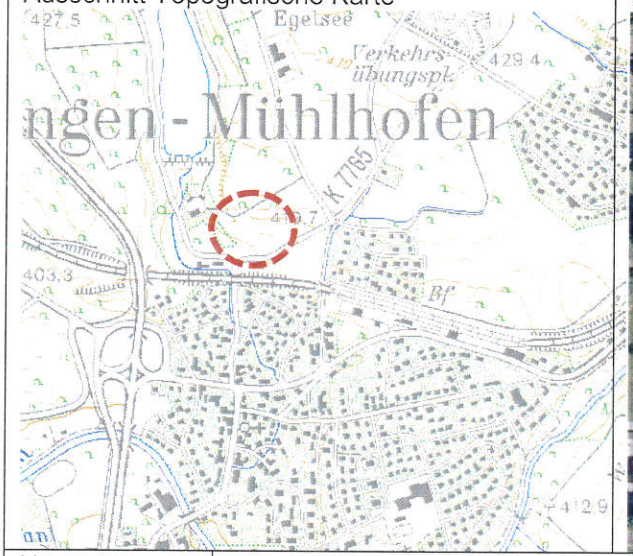
2.2.1. UM1 – Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache

Gemeinde	**Bezeichnung**	**Typ**	
Uhldingen-Mühlhofen	„Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache“	Geplante Gemeinbedarfsfläche	

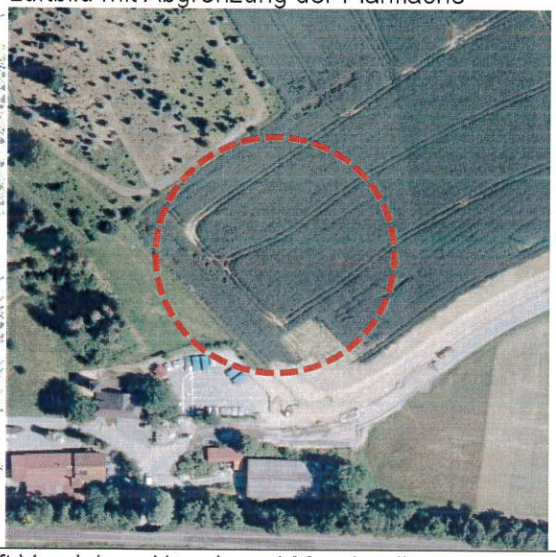
A - Übersicht

1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Ausschnitt Topografische Karte



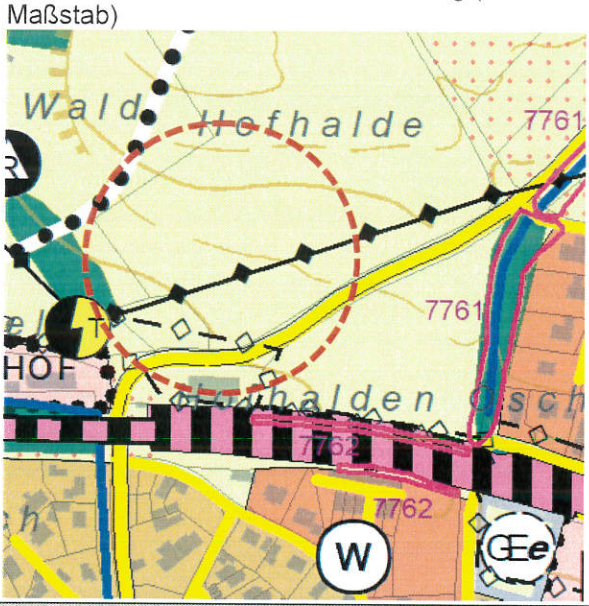
Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche



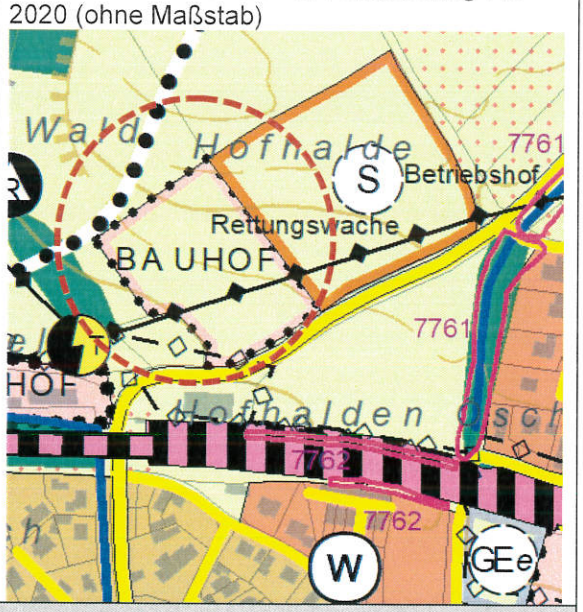
Naturraum	Bodenseebecken (Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland)
Lage	Im Norden des Ortsteils Oberuhldingen an der Tüfinger Straße in Richtung Affenberg Salem.

2 Darstellung Flächennutzungsplan

Ausschnitt FNP 2020 inkl. 2. Änderung (ohne Maßstab)



Ausschnitt Vorentwurf - 3. Teiländerung FNP 2020 (ohne Maßstab)



B - Planung

1 Kurzbeschreibung der Planung

Die Gemeinde Uhldingen- Mühlhofen plant ihren Bauhof zu verlagern und zu modernisieren. Es sollen zeitgemäße Büroräume für die Bauhofleitung und Sozialräume für die Mitarbeiter entstehen. Außerdem sind Werkstätten, Lager- und Abstellräume für Materialien, Geräte und Fahrzeuge sowie Rangier-, Lager- und Abstellflächen im Freien vorgesehen. Es bietet sich an den Bauhof

und die Rettungswache angrenzend an den bestehenden Wertstoffhof zu realisieren, da hier schon eine Zufahrt vorhanden ist. Des Weiteren stehen Flächen wie das Flurstück Nr. 460 der Gemeinde nicht zur Verfügung da es in privater Hand ist und durch die Gemeinde nicht erworben werden konnte.

In Verbindung mit dem Bauhof soll am Standort auch eine Rettungswache der Johanniter-Unfallhilfe mit Bereitschafts- und Sozialräumen, Garagen für Einsatzfahrzeuge und Appartements für Einsatz-kräfte entstehen. Dies ist erforderlich weil aufgrund der Neustrukturierung der Rettungsdienste im Regionalverband Bodensee-Oberschwaben die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und die Stadt Meersburg sowie der östliche Teilbereich von Überlingen nun vom Johanniter Unfallhilfsdienst versorgt werden. Der Hauptstandort der Johanniter befindet sich in der Stadt Ravensburg. Seit Anfang Oktober 2017 parkt ein Rettungsfahrzeug temporär beim Feuerwehrhaus, doch der Bau einer eigenen Rettungswache ist zwingend notwendig. Um die Region schnellst möglichst versorgen zu können, wird ein Standort mit guter Anbindung an die B 31 favorisiert

2 Vorgaben der Raumordnung

Momentan ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Regionalplan ist die Fläche als Ausschlussgebiet für den oberflächennahen Rohstoffabbau gekennzeichnet. Es sind keine Ziele der Raumordnung betroffen.

C - Bestandssituation

1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff

Relief	Steile nach Südosten orientierte Hanglage
Realnutzung	Intensive Ackerbaunutzung
Erschließung	Die Erschließung ist über die Tüfinger Straße und die Einfahrt am Wertstoffhof vorhanden. Die bisherige Stromleitung entlang der Tüfinger Straße wurde im Zuge des Baus eines Radweges unterirdisch verlegt.

Plangebiet: Ackerfläche

2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung

Immissionen: sehr geringe Vorbelastung durch Abgase und Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen, bei der Bewirtschaftung der Fläche, weitere Vorbelastung durch die K 7765, welche südöstlich am Plangebiet verläuft durch Straßenverkehrslärm und Autoabgase. Geringe Lärmbelastungen sind bereits durch den derzeitigen Wertstoffhofbetrieb, westlich des Plangebietes gelegen, an Arbeitstagen vorhanden.

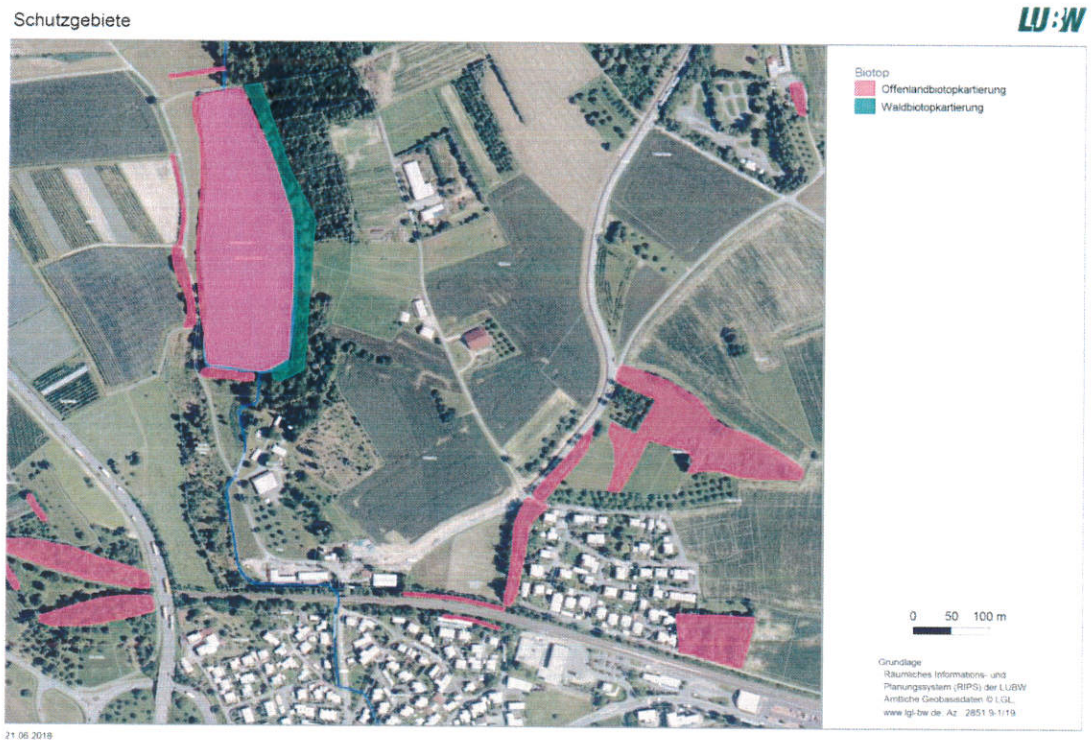
Versiegelung: keine Vorbelastung durch Versiegelung vorhanden

Altlasten: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

Nutzung: Die Planfläche wird aktuell intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche, vor allem zum Ackerbau, genutzt. Vorbelastung besteht im Wesentlichen durch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Der hängige Acker wird randlich von Gehölzstrukturen (Streuobst und Einzelbäume) umgeben.

3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens

Die Fläche selbst liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Nur getrennt durch die Kreisstraße K 7765 befinden sich südöstlich ein gem. § 33 NatSchG geschützte Biotope (Biotop-Nr. 182214357761, Schilf und Auwaldstreifen 'Oberes Ried' bei Oberuhldingen). Der Kaltbrunnenweiher, ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes, ist sowohl als Biotop (Biotop-Nr. 182214357815) als auch innerhalb der Schutzgebietskulisse des FFH-Gebiets „Bodensee Hinterland bei Überlingen" (Schutzgebiets-Nr. 8221341), dem Vogelschutzgebiet „Salemer Klosterweiher" (Schutzgebiets-Nr. 8221401) und dem Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer" (Schutzgebiets-Nr. 4.35.031). Östlich des Weihers liegt ein ebenfalls geschütztes Waldbiotop (Biotop-Nr. 282214354504, Weiden Kaltbrunnenweiher N Oberuhldingen).



Geschütze Offenland- und Waldbiotope im näheren Umfeld des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet im näheren Umfeld des Plangebietes.

D – Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung
(Ziele des Umweltschutzes und allgemeinverständliche Zusammenfassung sind im nächsten Kapitel aufgeführt)

Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
- Durch den angrenzenden Wertstoffhof, die nahegelegene K 7765 und die von intensive ackerbauliche Nutzung des Plangebietes, bietet die Fläche kein wertvolles Wohnumfeld und Erholungsraum für die Anwohner. Da die Planfläche etwas abseits vom Ortskern liegt, ergeben sich keine Probleme hinsichtlich Luftbelastung und Lärmimmissionen. - Innerhalb des Planbereichs gibt es keine öffentlichen Wegeverbindungen (z. B. Wanderwege). Damit ist die Fläche ohne besondere Erholungsfunktion.	gering
Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
- Im Bestand liegt keine Versiegelung vor. Daher ergibt sich aus dem Planvorhaben eine neue Versiegelung und damit ein weiterer Flächenverbrauch. Die Fläche wird durch die Bebauung für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar. Durch eine flächensparende Planung werden die negativen Auswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten. - Die Planfläche wurde im Rahmen der Flurbilanz als Fläche der Vorrangflur Stufe II kategorisiert und ist vorrangig als Ackerfläche zu erhalten. Da für das Planvorhaben jedoch keine alternativen Fläche im selben Umfang zur Verfügung stehen, welche agrarstrukturelle Belange weniger beeinträchtigen, können die grundsätzlichen Bedenken zurückgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss darauf geachtet werden, dass für den naturschutzrechtlich erforderlichen Aus-	hoch

gleichs keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrang-flur I und II) in Anspruch genommen werden.	
Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)	Beurteilung der Auswirkung
- Das geologische Ausgangsmaterial besteht im Plangebiet aus Hasenweiler-Schotter (Fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne) - Der Bodentyp wird in der BK50 des LGRBs im südwestlichen Teil als Erodierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus Geschiebemergel Siedlungsfläche (U56) ausgewiesen. Im nordwestlichen Teil als Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern (U68). Der Bodenfunktionswert unter landwirtschaftlicher Nutzung ist im Bodentyp U56 mit mittel bis hoch (2.67), im Bodentyp U68 mit dem Gesamtwert 2.83 angegeben. - Durch die Neuversiegelung der Bebauung gehen die Bodenfunktionen komplett verloren. - Altlasten liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht auf der Fläche vor.	hoch
Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
- Die hydrogeologische Einheit im Planungsgebiet besteht aus „Quartäre Becken- und Moränensedimente" (LUBW 2018). - Grundwassergeringleiter (Erschwerte Versickerung von Niederschlagswasser). - Es kommt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch die Versiegelung. - Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate innerhalb der Planfläche großflächig eingeschränkt. - Das Plangebiet liegt weder im Wasserschutzgebiet, Quellschutzgebiet. - Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. Nächst gelegene Gewässer sind der Kaltenbrunnenweiher ca. 180 m nordwestlich und der Nellenfurter Bach ca. 160 m westlich.	mittel - hoch
Schutzgut Klima / Luft und Klimawandel	Beurteilung der Auswirkung
- Das Plangebiet trägt als Freifläche zu Teilen zur Kaltluftentstehung bei. Im näheren Umfeld der Planfläche sind noch ausreichend Freiflächen für die Kaltluftentstehung vorhanden, sodass sich aus der Planung nur sehr geringe negative Auswirkungen ergeben. - Für das Schutzgut Klima liegen keine nennenswerten Vorbelastungen vor. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich aus der neuen Versiegelung. Die Eingriffsfläche ist jedoch so gering, dass die Auswirkungen auf das Klima und den globalen Klimawandel minimal sind.	gering
Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
- Als Ergebnis von drei Referenzbegehungen weist das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der Strukturarmut infolge der intensiven landwirtschaftlich Nutzung, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, eine unterdurchschnittliche Bedeutung für wild lebende Tier- und Pflanzenarten auf (geringe Bedeutung). Von Interesse ist das Offenland allenfalls für Nahrungsgäste, wie z.B. Bachstelze, Rabenkrähe, Hausrotschwanz oder Ringeltaube. Es wurden 15 Vogelarten (einschließlich Umgebung) kartiert. Von mindestens durchschnittlichem Interesse sind hingegen randlich gelegene Gehölzstrukturen im Norden (Streuobstwie-	mittel

se mit 6 Obstbäumen) sowie ein Einzelbaum (Birne) entlang der Nord- und Ostgrenze infolge eines durchschnittlichen Höhlen- und Versteckangebotes (Vögel, Fledermäuse, Käfer). (Einschätzung übernommen aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten von SeeConcept – Büro für Landschafts- und Umweltplanung) - Das Plangebiet umfasst keine übergeordneten Wildtierkorridore. Es liegen jedoch Biotopsverbundflächen im Plangebiet. Zum einen Suchraumflächen 500m des Biotopverbundes feuchte Standorte. Zum anderen der Suchraum 500m des Biotopverbundsystem mittlere Standorte.	
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
- Die Fläche besitzt durch ihre landwirtschaftliche Nutzung eine monotone, eher mäßig ausgeprägte Strukturvielfalt. Der angrenzende Streuobstbestand wertet das Landschaftsbild leicht auf. Das Plangebiet ist von Südosten bzw. von der K7765 aus gut einzusehen. Es bestehen keine hochwertigen Sichtbeziehungen zu nahegelegenen Hochpunkten. - Durch die angrenzende Bebauung in Form eines Wertstoffhofes besteh bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die anthropogene Überprägung. - Die Neubebauung hat gegenüber dem Bestand eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Durch die niedrige Strukturvielfalt ist die Veränderung jedoch nur als gering zu bewerten. - Durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen der Bebauung werden die negativen Effekte auf das Landschaftsbild weiter minimiert, wodurch sich die wahrnehmbaren Auswirkungen verringern. Die Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren präzisiert.	Gering -mittel
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Auswirkung
- Es bestehen innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter.	--
Emissionen/Abfall	Beurteilung der Auswirkungen
- In geringem Maße ist mit Emissionen aus dem Bauhofbetrieb zu rechnen (Lärm- und Staubimmissionen in der Betriebszeit). Eine Erhöhung des Verkehrs wird sich in geringem Maße ebenfalls einstellen. Das Plangebiet wird an den bestehenden Werkhof angliedert, die zusätzlichen Emissionen durch die erweiterte Bebauung sind vergleichbar mit dem Bestand. Die anfallenden Abfälle werden über die Müllabfuhr beseitigt. Sondermüll wird gesondert entsorgt. Durch die geregelten Abläufe der Müllbeseitigung sind keine Beeinträchtigungen durch Abfälle zu erwarten.	mittel
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	Beurteilung der Auswirkung
- Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken zu erwarten.	--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Auswirkung
- Minimale Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation - Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund - Verlust von Habitaten entsprechender Tierarten→ Verringerung der Artenvielfalt	gering

Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Auswirkung
- Einschränkung der Landwirtschaft und Verlust von potentiellem Lebensraum durch die Überbauung der Ackerfläche, dadurch Reduzierung der biologischen Vielfalt. - Hoher Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung. - Geringfügige Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung.	mittel bis hoch

D – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)	
Mensch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Bei Möglichkeit Erhalt vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)
Boden/Fläche	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 insektenschutzfreundlichen Leuchtmitteln (LED) (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	Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind unverzüglich der

Sachgüter	Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (M)

E – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf

- Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. maßgeblich.
- Verwendung offenporiger Beläge soweit möglich.
- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

F - Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte (Ackernutzung) verwendet wird. Durch die intensive Landwirtschaft bleibt die Strukturvielfalt gering. Die Wertigkeit des potentiellen Lebensraums bleibt gering.

G - Hinweise auf Alternativen

Ausgangslage
Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche bietet keinen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der hochwertigere Streuobstbestand der an das Plangebiet angrenzt, ist von der Planung nicht betroffen und bleibt damit in vollem Umfang bestehen. Durch die Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof) wird die Fläche in Teilen versiegelt. Das Plangebiet schließt sich an die bereits bebaute Fläche des Werkhofes an.

Alternativen
Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Der im Südwesten bereits bestehende Werkstoffhof bietet sich zum Anschluss des Bauhofes sehr gut an. Die bestehende Zufahrt kann zusätzlich für die Erschließung des neuen Bauhofs herangezogen werden. Dadurch kann die Versiegelung durch die Einsparung eine weitere Erschließungsstraße verringert werden. Als weitere Möglichkeit für den neuen Bauhof wurde die dreieckige Fläche östlich des jetzigen Bauhofes betrachtet. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Lage optimal, da sie zur Arrondierung des Siedlungsrandes beitragen würde. Die Gemeinde versucht seit Jahren die Fläche aufzukaufen. Leider ist der Eigentümer nicht bereit diese Fläche zu veräußern. Die hier dargestellte Planfläche ist bereits in Besitz der Gemeinde und steht damit sofort für eine Umsetzung des Planvorhabens zur Verfügung. Durch den großen Flächenbedarf und die Lärmimmissionen des Bauhofes sind innerörtliche Flächen als kritisch zu sehen, daher ist der weitere Bestand am Ortsrand, mit einer nur geringen örtlichen Verlagerung, sinnvoll.

Ein weiterer Grund für die Planfläche ist die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes, die Nähe zur vielbefahrenen K 7765 senkt den Erholungswert des Gebietes.

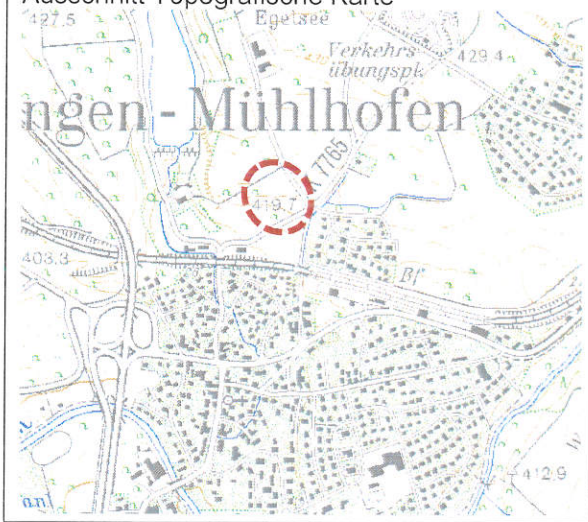
2.2.2. UM2 – Sonderbaufläche „Betriebshof“

Gemeinde	**Bezeichnung**	**Typ**	**ca.**
Uhldingen-Mühlhofen / Oberuhldingen	Sonderbaufläche „Betriebshof“	Geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Betriebshof	1,5 ha

A - Übersicht

1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Ausschnitt Topografische Karte

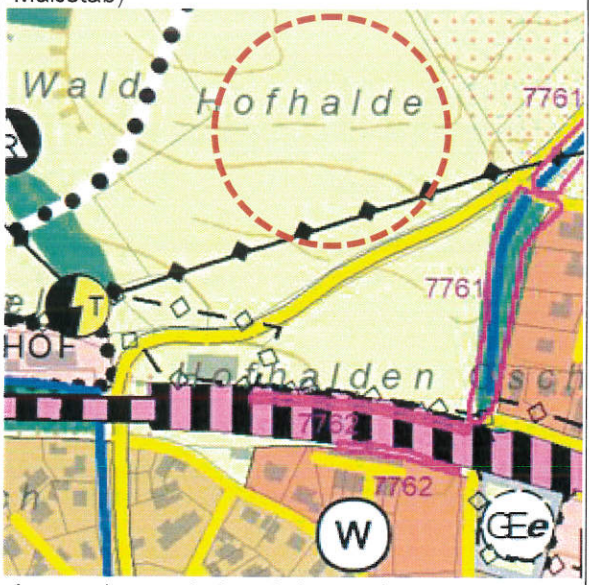


Luftbild mit Abgrenzung der Planfläche

Naturraum	Bodenseebecken (Großlandschaft Voralpines Hügel- und Moorland)
Lage	Im Norden der Gemeinde Oberuhldingen an der Tüfinger Straße in Richtung Affenberg Salem.

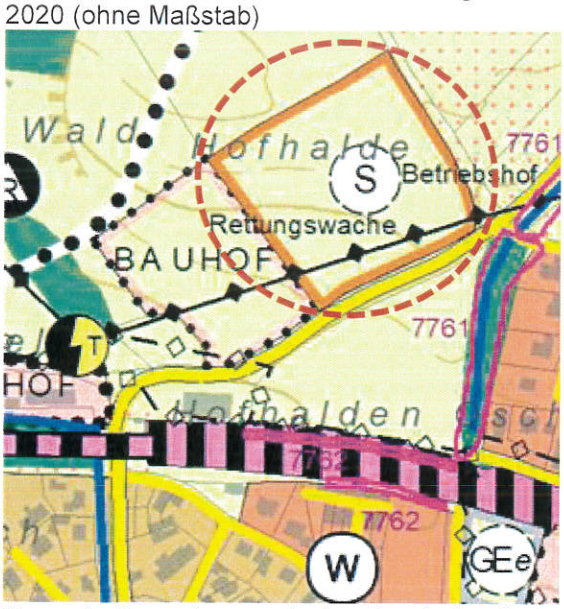
2 Darstellung Flächennutzungsplan

Ausschnitt FNP 2020 inkl. 2. Änderung (ohne Maßstab)



Ausgewiesen als Landwirtschaftliche Fläche

Ausschnitt Vorentwurf - 3. Teiländerung FNP 2020 (ohne Maßstab)



Neuaufnahme einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“

B - Planung

1 Kurzbeschreibung der Planung

Es soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Betriebshof mit Lager – und Maschinenhalle, sowie temporäre Unterkünfte für Saison-Arbeitskräfte mit Sozialräumen und Werkstatt im Ortsteil Oberuhldingen ausgewiesen werden.

2 Vorgaben der Raumordnung

Momentan ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Regionalplan ist die Fläche als Ausschlussgebiet für den oberflächennahen Rohstoffabbau gekennzeichnet. Es werden keine Ziele des Regionalplans tangiert.

C - Bestandssituation

1 Zustand der Fläche vor dem Eingriff

Relief	Im nördlichen Bereich der Fläche nur leichte Hangneigung. Richtung Südosten zur Tüfinger Straße hin steile Hangneigung
Realnutzung	Ackerbaunutzung
Erschließung	Die Erschließung ist über die Tüfinger Straße und den Egelseeweg vorhanden. Die bisherige Stromleitung entlang der Tüfinger Straße wurde im Zuge des Baus eines Radweges unterirdisch verlegt.

Blick in Richtung Wohnbebauung östlich der Tüfinger Straße mit Erschließungsstraße Egelseeweg

Blick Richtung Oberuhldingen

2 Vorbelastung durch Immissionen, Versiegelung, Altlasten, Nutzung

Immissionen: sehr geringe Vorbelastung durch Abgase und Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen, bei der Bewirtschaftung der Fläche, weitere Vorbelastung durch die K 7765, die südöstlich am Plangebiet entlang läuft.

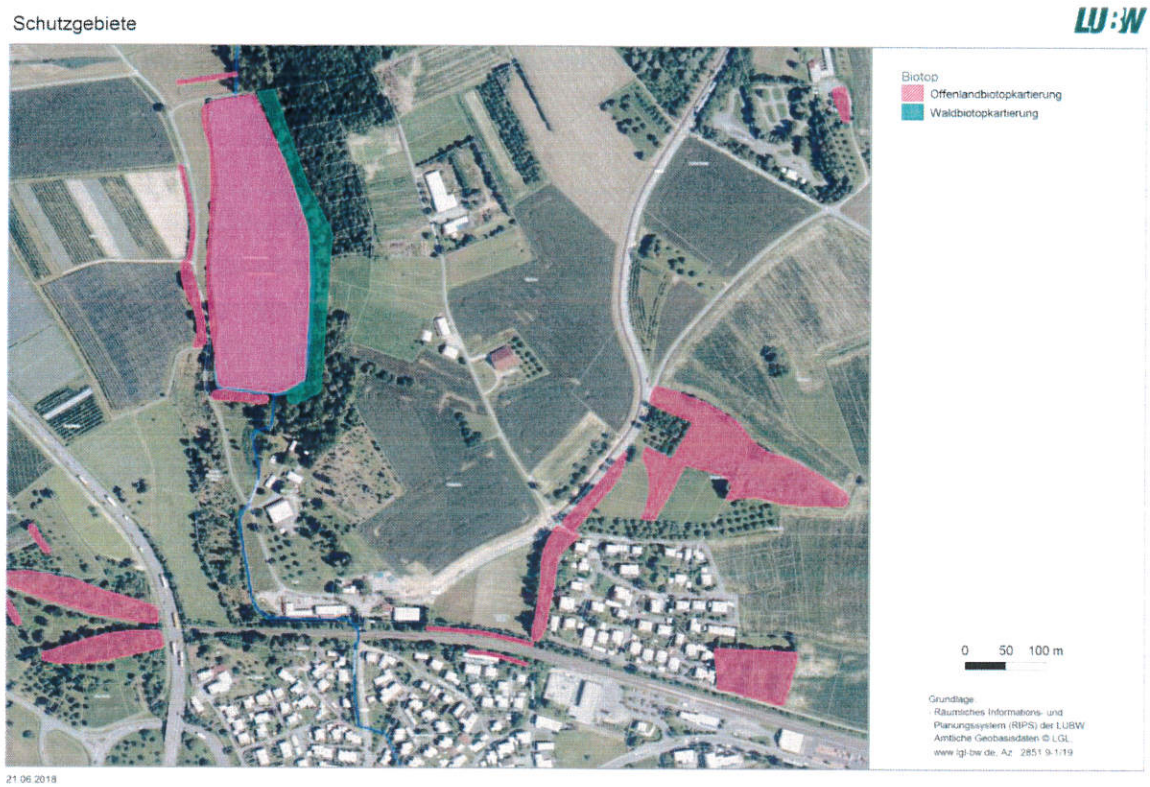
Versiegelung: keine Vorbelastung durch Versiegelung vorhanden

Altlasten: Altlasten sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten

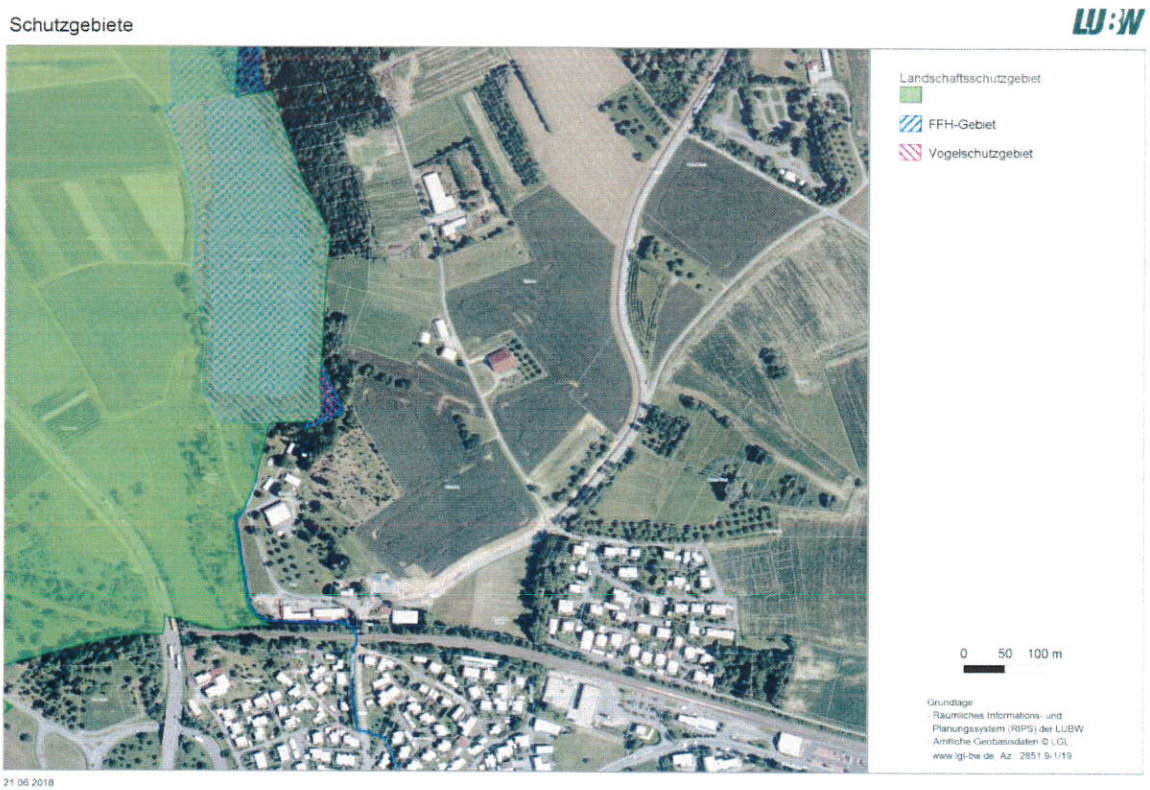
Nutzung: Die Planfläche wird aktuell intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Vorbelastung besteht im Wesentlichen durch die Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

3 Schutzgebietskulisse im Wirkungsraum des Vorhabens

Die Fläche selbst liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Nur getrennt durch die Kreisstraße K 7765 befinden sich südöstlich ein gem. § 33 NatSchG geschützte Biotope (Biotop-Nr. 182214357761, Schilf und Auwaldstreifen 'Oberes Ried' bei Oberuhldingen). Der Kaltbrunnenweiher, ca. 200 m nordwestlich des Plangebietes, ist sowohl als Biotop (Biotop-Nr. 182214357815) als auch innerhalb der Schutzgebietskulisse des FFH-Gebiets „Bodensee Hinterland bei Überlingen" (Schutzgebiets-Nr. 8221341), dem Vogelschutzgebiet „Salemer Klosterweiher" (Schutzgebiets-Nr. 8221401) und dem Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer" (Schutzgebiets-Nr. 4.35.031). Östlich des Weihers liegt ein ebenfalls geschütztes Waldbiotop (Biotop-Nr. 282214354504, Weiden Kaltbrunnenweiher N Oberuhldingen).



Geschütze Offenland- und Waldbiotope im näheren Umfeld des Plangebietes.



Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet im näheren Umfeld des Plangebietes.

D – Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Ziele des Umweltschutzes und allgemeinverständliche Zusammenfassung sind im nächsten Kapitel aufgeführt)	
Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung	Beurteilung der Auswirkung
- Durch den nahegelegenen Wertstoffhof, die angrenzende K 7765 und die intensive ackerbauliche Nutzung des Plangebietes, bietet die Fläche keinen Erholungsraum für die Anwohner. Da die Planfläche etwas abseits vom Ortskern liegt, ergeben sich keine Probleme hinsichtlich Luftbelastung und Lärmimmissionen. - Innerhalb des Planbereichs gibt es keine öffentlichen Wegeverbindungen (z. B. Wanderwege). Damit ist die Fläche ohne besondere Erholungsfunktion.	gering
Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch)	Beurteilung der Auswirkung
- Im Bestand liegt keine Versiegelung vor. Daher ergibt sich aus dem Planvorhaben eine neue Versiegelung und damit ein weiterer Flächenverbrauch. Die Fläche wird durch die Bebauung für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar. Durch eine flächensparende Planung werden die negativen Auswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten. - Die Planfläche wurde im Rahmen der Flurbilanz als Fläche der Vorrangflur Stufe II kategorisiert und ist vorrangig als Ackerfläche zu er-halten. Da für das Planvorhaben jedoch keine alternativen Fläche im selben Umfang zur Verfügung stehen, welche agrarstrukturelle Belange weniger beeinträchtigen, können die grundsätzlichen Bedenken zurückgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss darauf geachtet werden, dass für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrang-flur I und II) in Anspruch genommen werden.	hoch
Schutzgut Boden (u.a. Geologie, Relief)	Beurteilung der Auswirkung
- Das geologische Ausgangsmaterial besteht im Plangebiet aus Hasenweiler-Schotter (Fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz, gelegentlich eingeschaltete Diamikte (Massenablagerungen) als Vorstoßschotter und aus dem Eiszerfall nach dem Rheingletscher-Vorstoß zur Inneren Jungendmoräne) - Der Bodentyp wird in der BK50 des LGRBs als Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern (U68) dargestellt. Der Bodenfunktionswert unter landwirtschaftlicher Nutzung ist mit dem Gesamtwert 2.83 angegeben. - Durch die Neuversiegelung der Bebauung gehen die Bodenfunktionen komplett verloren. - Altlasten liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht auf der Fläche vor.	hoch
Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser / Retention)	Beurteilung der Auswirkung
- Die hydrogeologische Einheit im Planungsgebiet besteht aus „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ (LUBW 2018). - Grundwassergeringleiter (Erschwerte Versickerung von Niederschlagswasser). - Es kommt zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch die Versiegelung.	mittel - hoch

- Durch die geplante Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate innerhalb der Planfläche großflächig eingeschränkt. - Das Plangebiet liegt weder im Wasserschutzgebiet, Quellschutzgebiet. - Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. Nächst gelegene Gewässer sind der Kaltenbrunnenweiher ca. 180 m nordwestlich und der Nellenfurter Bach ca. 160 m westlich.	
Schutzgut Klima / Luft und Klimawandel	Beurteilung der Auswirkung
- Das Plangebiet trägt als Freifläche in Teilen zur Kaltluftentstehung bei. Im näheren Umfeld der Planfläche sind noch ausreichend Freiflächen für die Kaltluftentstehung vorhanden, sodass sich aus der Planung nur sehr geringe negative Auswirkungen ergeben. - Für das Schutzgut Klima liegen keine nennenswerten Vorbelastungen vor. - Die Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich aus der neuen Versiegelung. Die Eingriffsfläche ist jedoch so gering, dass die Auswirkungen auf das Klima und den globalen Klimawandel minimal sind.	gering
Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität	Beurteilung der Auswirkung
- Als Ergebnis von drei Referenzbegehungen weist das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der Strukturarmut infolge der intensiven landwirtschaftlich Nutzung, nach gegenwärtigem Kenntnisstand, eine unterdurchschnittliche Bedeutung für wild lebende Tier- und Pflanzenarten auf (geringe Bedeutung). Von Interesse ist das Offenland allenfalls für Nahrungsgäste, wie z.B. Bachstelze, Rabenkrähe, Hausrotschwanz oder Ringeltaube. Es wurden 15 Vogelarten (einschließlich Umgebung) kartiert. Von mindestens durchschnittlichem Interesse sind hingegen randlich gelegene Gehölzstrukturen im Norden (Streuobstwiese mit 6 Obstbäumen) sowie ein Einzelbaum (Birne) entlang der Nord- und Ostgrenze infolge eines durchschnittlichen Höhlen- und Versteckangebotes (Vögel, Fledermäuse, Käfer). (Einschätzung übernommen aus dem Artenschutzrechtlichen Gutachten von SeeConcept – Büro für Landschafts- und Umweltplanung) - Das Plangebiet umfasst keine übergeordneten Wildtierkorridore. Es liegen jedoch Biotopsverbundflächen im Plangebiet. Zum einen Suchraumflächen 500m des Biotopverbundes feuchte Standorte. Zum anderen der Suchraum 500m des Biotopverbundsystem mittlere Standorte.	mittel
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Beurteilung der Auswirkung
- Die Fläche besitzt durch ihre landwirtschaftliche Nutzung eine monotone, eher mäßig ausgeprägte Strukturvielfalt. Der angrenzende Streuobstbestand wertet das Landschaftsbild leicht auf. Das Plangebiet ist von Südosten bzw. von der K7765 aus gut einzusehen. Es bestehen keine hochwertigen Sichtbeziehungen zu nahegelegenen Hochpunkten. - Durch die nahegelegene Bebauung in Form eines Wertstoffhofes besteh bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die anthropogene Überprägung. - Die Neubebauung hat gegenüber dem Bestand eine Erhöhung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge. Durch die niedrige Strukturvielfalt ist die Veränderung jedoch nur als gering zu bewerten. - Durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen der Bebauung werden die negativen Effekte auf das Landschaftsbild weiter minimiert, wodurch sich die wahrnehmbaren Auswirkungen verringern. Die Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren präzisiert.	Gering -mittel
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beurteilung der Aus-

	wirkung
- Es bestehen innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter.	--
Emissionen/Abfall	Beurteilung der Auswirkungen
- In geringem Maße ist mit Emissionen aus dem Kelterreibetrieb zu rechnen (hauptsächlich Lärmimmissionen durch den Wohn- und Lagerbetrieb). Eine Erhöhung des Verkehrs wird sich in geringem Maße ebenfalls einstellen. Das Plangebiet wird an einen geplanten Bauhof angliedert, die zusätzlichen Emissionen durch die erweiterte Bebauung sind vergleichbar mit dem Bestand des Werkstoffhofes. Die anfallenden Abfälle werden über die Müllabfuhr beseitigt. Sondermüll wird gesondert entsorgt. Durch die geregelten Abläufe der Müllbeseitigung sind keine Beeinträchtigungen durch Abfälle zu erwarten.	mittel
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	Beurteilung der Auswirkung
- Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken zu erwarten.	--
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Beurteilung der Auswirkung
- Minimale Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Auswirkungen auf angrenzende Vegetation - Verlust von Biotopstrukturen → Auswirkungen auf den Biotopverbund - Verlust von Habitaten entsprechender Tierarten→ Verringerung der Artenvielfalt	gering
Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte	Beurteilung der Auswirkung
- Einschränkung der Landwirtschaft und Verlust von potentiellem Lebensraum durch die Überbauung der Ackerfläche, dadurch Reduzierung der biologischen Vielfalt. - Hoher Verlust der Bodenfunktionen und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung. - Geringfügige Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung.	mittel bis hoch

D – Maßnahmen zur Vermeidung (V) / Minimierung (M)	
Mensch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (V) Bei Möglichkeit Erhalt vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen (V/M)
Boden/Fläche	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) 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 insektenschutzfreundlichen Leuchtmitteln (LED) (M)
Landschaftsbild und Erholung	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)

E – Voraussichtlicher Kompensationsbedarf

- Der Ausgleichsbedarf kann abgeschätzt werden, sobald der Eingriff feststeht. Hierzu sind Versiegelungen, Abgrabung, Retention etc. maßgeblich.
- Verwendung offenporiger Beläge soweit möglich.
- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

F - Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass das Plangebiet weiterhin zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte (Ackernutzung) verwendet wird. Durch die intensive Landwirtschaft bleibt die Strukturvielfalt gering. Die Wertigkeit des potentiellen Lebensraums bleibt gering.

G - Hinweise auf Alternativen

Ausgangslage

Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche bietet keinen hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der hochwertigere Streuobstbestand der an das Plangebiet angrenzt, ist von der Planung nicht betroffen und bleibt damit in vollem Umfang bestehen. Durch die Ausweisung als Sonderbaufläche „Betriebshof" wird die Fläche in Teilen versiegelt. Das Plangebiet schließt sich an eine geplante Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtung eines Bauhofes an.

Alternativen

Alternativen für dieses Vorhaben sind im näheren Umfeld, in dieser Form, nicht vorzufinden. Der im Südwesten geplante Bauhof und der bereits bestehende Werkstoffhof bieten sich zum Anschluss des Lagerhauses und der Wohngebäude für Saisonarbeiter sehr gut an. In derselben Größenordnung stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung. Darüber hinaus ist das Plangebiet strategisch gut gelegen, da das Verkehrsaufkommen durch Bewirtschaftungsmaschinen, Anlieferung und Abtransport nicht durch den Ortskern erfolgen muss. Damit kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerorts umgangen werden. Eine schnelle Anbindung an die B31 ist ebenfalls gegeben. Durch den großen Flächenbedarf und die Lärmimmissionen des Lagerbetriebs sind innerörtliche Flächen als kritisch zu sehen, daher ist die Lage am Ortsrand sinnvoll.

Ein weiterer Grund für die Planfläche ist die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes, die Nähe

zur vielbefahrenen K 7765 senkt den Erholungswert des Gebietes.

3. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

3.1. Ziele des Umweltschutzes

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsanalyse lassen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung erwarten. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die vorgesehene bauliche Entwicklung an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Zielvorstellungen:

Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit in den Planungsflächen ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Vermeidung von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigung)
- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum

Schutzgut Boden / Fläche

Ziele bei Verwirklichung der Planungen

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Bei Auffüllung ist geogen geeignetes Material zu verwenden.
- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine weitgehende Retention / Versickerung von Regenwasser im Plangebiet selbst.
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Wo möglich (z.B. Stellplätze, Zufahrten) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Schadstoffeinträge jeglicher Art, z.B. durch unsachgemäßen Einsatz von Düngern und Pestiziden auf privaten Grünflächen u. ä., sind zu vermeiden.

Schutzgut Wasser

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser
- Weitestgehende Trennung des Niederschlagabflusses vom Schmutzwasser
- Retention / Versickerung des Regenwasserabflusses
- Verhältnismäßig naturnahe Behandlung des Regenwassers Retentionsbereichen.
- Harmonische Integration dieses oberflächigen Entwässerungssystems in die öffentliche, soweit erforderlich in die private Freiflächengestaltung.
- Anlage von Zisternen, Einsatz von Brauchwasser
- Regenwasser als Gestaltungselement und Spiel- bzw. Erfahrungsfeld für Kinder
- Die Zugänglichkeit und Wartungsfreundlichkeit der Entwässerungseinrichtungen ist zu gewährleisten.

Schutzgut Klima / Luft

Umweltqualitätsziel für das Klima in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Die Versiegelung sollte auf das notwendigste Maß beschränkt werden.
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen bzw. Strukturen, z.B. durch Verwendung offenporiger Beläge, Fassadenbegrünung, Retention, Dachbegrünung u.ä.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert sind.
Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Schaffen von verdunstungsfähigen Oberflächen, Dachbegrünung etc.
- Belassung von Grünflächen im Gebiet, Pflanzung von Bäumen und Gehölzen
- Schaffung von Verbundlinien zwischen der Siedlung und der umgebenden Landschaft
- Streng geschützte Arten sind gesondert zu berücksichtigen

Schutzgut Landschaftsbild

Zielvorgabe ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum, für den Menschen zu sichern.

Ziele bei Verwirklichung der Planungen:

- Eingrünung der Gebiete gegenüber der freien Landschaft
- Einbindung in die umgebende Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter in den Planungsflächen ist es, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

3.2. Wertungsrahmen Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurde der folgende Wertungsrahmen zur schutzgutbezogenen Ermittlung von Konfliktpotenzialen im Landkreis Sigmaringen nach dem „Ökokonto Landkreis Sigmaringen. Leitfaden zur Eingriffsbewertung und zur Führung eines Ökokontos. Juni 2000" verwendet in Verbindung mit

Schutzgut Boden **Bewertungskriterien (Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31 Umweltministerium Baden-Württemberg)**	**Bedeutung / Empfindlichkeit**
Rechtlicher Status Bodenschutzwald (§ 30 LWaldG)	sehr hoch
Eigenwert Geotope, seltene Böden, Standorte mit sehr hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (mind. eine Bodenfunktion von besonderer Bedeutung)	
Standorte mit hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. naturnahe (Wald-)Böden, extrem trockene/feuchte Böden, hohe Ertragsfähigkeit, besondere Filter- und Pufferfunktionen	hoch
Standorte mit mittlerer Bedeutung der Bodenfunktionen	mittel
Standorte mit geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. vorbelastete/teilversiegelte Böden)	gering
Standorte mit sehr geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (stark vorbelastete/versiegelte Böden)	sehr gering

Schutzgut Wasser **Bewertungskriterien**	**Bedeutung / Empfindlichkeit**
Rechtlicher Status Wasserschutzgebiete Zonen I und II gesetzliche Überschwemmungszonen (z.B. Donau)	sehr hoch
Eigenwert bedeutende Quellen / Quellhorizonte (z.B. Karstquellen, Quellhänge)	
Rechtlicher Status Wasserschutzgebiet Zone III, Wasserschongebiete schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft (Regionalplan) **Eigenwert / Funktionserfüllung** Fließgewässer (inkl. der potenziellen/realen Überschwemmungsgebiete: Auen) Stillgewässer, einzelne Wasseraustritte; Quellen, bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsgebiete	hoch
Eigenwert / Funktionserfüllung weniger bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsbereiche bedeutende Grundwasservorkommen mit ausreichenden Deckschichten untergeordnete Fließgewässer (Gräben)	mittel
Eigenwert / Funktionserfüllung keine bekannten Grundwasservorkommen, keine Vorkommen von Oberflächengewässern	gering
Belastungsgebiete (versiegelte Flächen, erheblich schadstoffbelastete Flächen)	sehr gering

Schutzgut Pflanzen und Tiere **Bewertungskriterien**	**Bedeutung / Empfind-lichkeit**
Rechtlicher Status Naturschutzgebiete (Beeinträchtigung), bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Verlust / überregional bedeutsame Flächen für den Biotop- und Arten-schutz (z.B. gemäß FFH-Richtlinie Ramsarkonvention, Bundesartenschutzabkom-men), Naturdenkmäler (Verlust) **Eigenwert** Landesweit bedeutende Biotope sowie Vorkommen von gefährdeten / seltenen Pflanzen und Tieren	sehr hoch
Rechtlicher Status Landschaftsschutzgebiete, geschützte Grünbestände bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Beeinträchtigungen Grünzäsuren gem. Landschaftsplan und Leitbild, Regionale Grünzüge, Naturpark „Obere Donau“ **Eigenwert** regional bedeutende Räume für den Biotop- und Artenschutz sowie für Tierwande-rungen, Waldflächen Streuobstbestände von mind. 0,1-1 ha und älter als 10 Jahre oder mit einer Fläche von mehr als 1 ha, oder kleinere Bestände mit Bäumen älter als 50 Jahre Lebensräume von bedrohten Pflanzen und Tieren (RL) Flächen, die sich für die Entwicklung von regional bedeutenden Lebensräumen eig-nen (regionale Biotopverbundlinien)	hoch
Eigenwert mäßig naturnahe Räume mit lokaler Bedeutung Streuobstbestände mit einer Fläche unter 1 ha und Bäumen jünger als 50 Jahre Biotopverbundlinien von Lebensräumen sowie Wanderwege von Tieren mit lokaler Bedeutung Vorkommen lokal seltener Arten Innerstädtischer Park und Grünräume mit durchschnittlicher Artenvielfalt Landwirtschaftliche Nutzflächen noch artenschutzrelevant	mittel
Eigenwert für Pflanzen und Tiere wenig relevante Räume, landwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Standorte vorkommen; geringe Artenzahl	gering
Siedlungsgebiete mit starker Versiegelung, Straßen, vorbelastete Flächen	sehr gering

Schutzgut Klima / Luft **Bewertungskriterien**	**Bedeutung / Empfind-lichkeit**
Funktionserfüllung Gebiete mit lufthygienischer Wirkung (z.B. Wälder) Luftaustauschbahnen zwischen Kaltluftproduktionsflächen und belasteten Siedlungs-gebieten (insbesondere zu Tallagen mit geringem Kaltluftabfluss) Gebiete mit bioklimatischen Gunstlagen (Südhänge)	sehr hoch / hoch (je nach Siedlungs- bzw. Erho-lungs-relevanz der klimatischen Funktionen)
Funktionserfüllung Räume mit geringen klimatischen Ausgleichsfunktionen (versiegel-te/schadstoffbelastete Räume) windoffene lagen siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Ackerfläche) Luftaustauschbahnen zu Siedlungsgebieten	mittel
Funktionserfüllung Räume mit hoher Vorbelastung (Versiegelung / Schadstoffbelastungen (z.B. entlang von Hauptverkehrswegen, Gewerbegebiete, dicht bebaute Siedlungsgebiete) nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Acker- und Grünlandflä-	gering

chen mit siedlungsabgewandtem Abfluss / nur lufthygienisch belastete Siedlungsräume)	
Klima - Belastungsgebiete: Siedlungsgebiete mit hoher Versiegelung, Straßen, Gewerbegebiete	sehr gering

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild Bewertungskriterien	**Bedeutung / Empfindlichkeit**
Rechtlicher Status regionale Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege geschützte Grünbestände, regionale Grünzüge **Eigenwert** markante Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen und geländemorphologische Ausprägungen strukturreiche Landschaftsräume, weit einsehbare Landschafträume sensitiv besonders ansprechende Räume (Ensemblewirkung) kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler, Landschaften, Wege und Sichtbezüge	sehr hoch bis hoch (je nach Ausprägung)
Eigenwert durchschnittlich strukturierte Landschaftsteile Räume mit mittlerer Einsehbarkeit Erlebnisraum von kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsräumen	mittel
Eigenwert strukturarme oder hoch bis mittel vorbelastete Landschaftsteile / geringe Einsehbarkeit	gering
Gewerbegebiete, Straßen, Landschaftsschäden	sehr gering

Schutzgut	**Bewertungskriterien**	**Bedeutung / Empfindlichkeit**
Wohnumfeld / Erholung	**Funktionserfüllung** Lärm- und schadstoffsensible Nutzungen: Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Sanatorien, Kur- und Parkanlagen	sehr hoch
	Funktionserfüllung Wohnumfeld mit hohen Erholungsqualitäten (vielfältig strukturiert, ruhig, schadstoffarm) / bedeutende bzw. stark frequentierte Erholungsräume mit ausreichender Erschließung; Landschaftsräume mit erholungsrelevanter Ruhe < 45-50 dB und/oder günstigem Bioklima	hoch
	Funktionserfüllung mäßig vielfältig strukturierte bzw. frequentierte Erholungsräume wohngebietsnahe Ortsrandlagen Bereiche mit mäßiger Ruhe, Luftqualität, Bioklima (geringfügig vorbelastet)	mittel
	Funktionserfüllung vorbelastete, strukturarme Landschaftsbereiche, die nicht primär für Erholung geeignet sind	gering
	Für Erholung ungeeignete Räume: Gewerbegebiete, Straßen + Immissionsraum beidseitig)	sehr gering
Kulturelle Güter	**Eigenwert / Rechtlicher Status** Bodendenkmäler, Baudenkmäler inkl. deren Erlebnisraum kulturhistorisch bedeutsame Einzelelemente / Landschaftsräume, Wegebezüge mit dazugehörigem Erlebnisraum	

Grobeinschätzung des Konfliktpotenzials einer Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung Landschaftsökologie - Aggregation der Schutzgüter

Gesamtbeurteilung	**Bewertung der Schutzgüter**
sehr hoch	mindestens ein Schutzgut sehr hoch empfindlich
hoch	mindestens drei Schutzgüter hoch empfindlich
mittel	mindestens ein Schutzgut hoch oder mindestens drei Schutzgüter mittel empfindlich

gering	zwei oder weniger Schutzgüter mittel empfindlich
sehr gering	Mindestens drei Schutzgüter sehr gering empfindlich, kein Schutzgut mittel empfindlich

3.3. Kompensation

Die genaue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Kompensationsflächen erfolgt auf der Ebene des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Für die Regelung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets bieten sich die Rechtsmittel öffentlich-rechtlicher Vertrag und Grunddienstbarkeit an.

3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Gebiets- und Vorhabenbeschreibung / voraussichtliche Umweltauswirkungen
Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg werden verschiedene Flächen in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen. Die folgende Tabelle stellt die neu aufgenommenen Flächen und ihre voraussichtlichen Umweltauswirkungen dar.

	Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Wertigkeit / Konfliktpotenzial (Empfindlichkeit gegenüber Bebauung)							
Fläche	Mensch, Wohnumfeld, Erholung	Boden / Fläche	Wasser	Klima / Luft	Tiere + Pflanzen / Biodiversität	Landschafts- und Ortsbild	Kultur- und Sachgüter	Gesamtbewertung
Stadt Meersburg								
M1 - Sonderbaufläche „Kelterei“	gering	hoch	gering	gering	mittel	mittel	--	mittel
M2 - Gewerbefläche „Abrundung Toren“	gering	hoch	mittel - hoch	gering	mittel	gering - mittel	--	Mittel - hoch
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen								
UM1 – Gemeinbedarfsfläche für Bauhof und Rettungswache								
UM2 – Sonderbaufläche „Betriebshof“								

Literatur- und Quellenverzeichnis

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarte von Baden-Württemberg 1:350 000. -CD-ROM, Freiburg.

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg. Im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Wetterdienst. CD-ROM. Karlsruhe 2006. [ISBN 3-88251-310-1].

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (1996): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg. Bodenseekreis. Stadt Meersburg, Daisendorf, Hagnau, Stetten, Uhldingen-Mühlhofen (2011): Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 Begründung. Erstellt von Planstatt Senner, Überlingen.

Gemeindeverwaltungsverband Meersburg. Bodenseekreis. Stadt Meersburg, Daisendorf, Hagnau, Stetten, Uhldingen-Mühlhofen (2011): Landschaftsplan Fortschreibung 2020 Begründung. Erstellt von Planstatt Senner, Überlingen.

C PLANZEICHNUNG

Folgende Deckblätter zur 3. Teiländerung Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg sind im Anhang zur Begründung beigefügt:

Ausschnitt FNP 2020, 3. Teiländerung - Stadt Meersburg
Maßstab 1:5000, Format A3

Ausschnitt FNP 2020, 3. Teiländerung – Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Maßstab 1:5000, Format A3