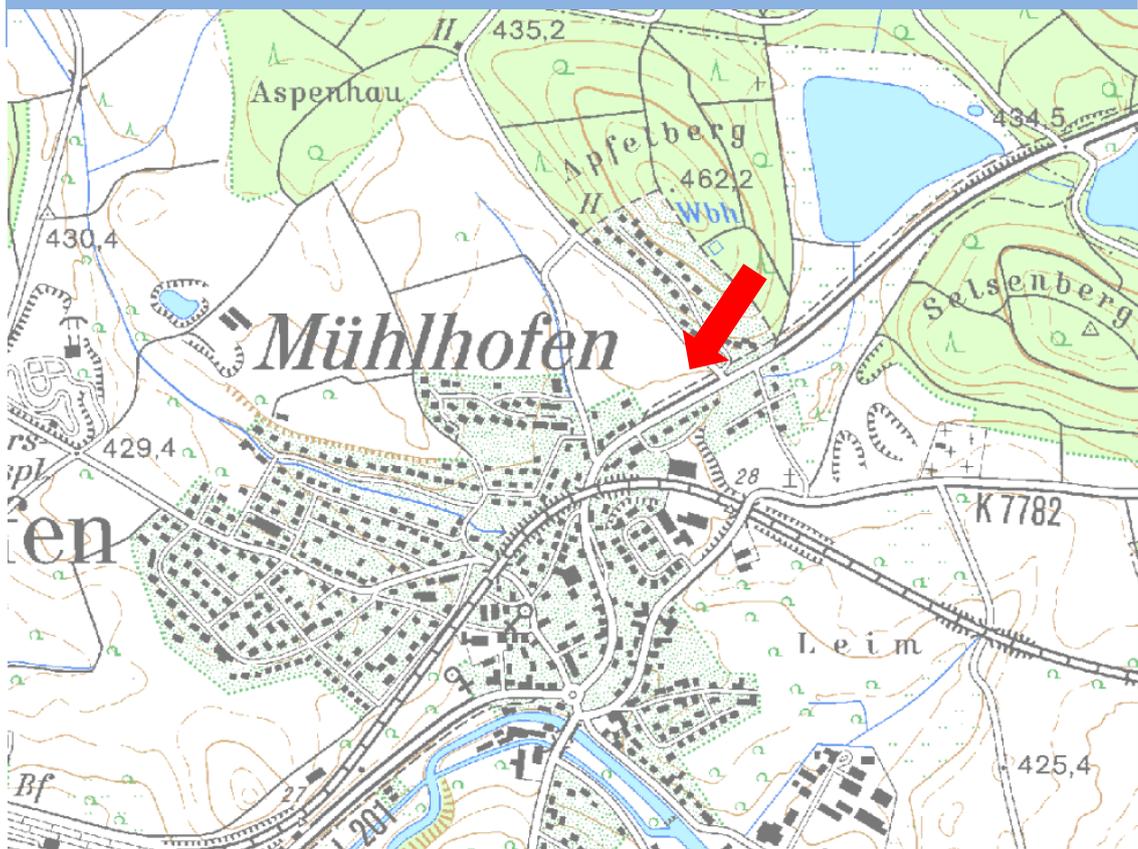


Bebauungsplan 'Apfelberg', Mühlhofen (Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen
– Örtliche Bauvorschriften – Pflanzenliste – Begründung



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



A Satzungen

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die
Aufstellung des Bebauungsplanes „Apfelberg“ Mühlhofen
und

der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Apfelberg“, Mühlhofen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am für den Bebauungsplan "Apfelberg", Mühlhofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 ([BGBl. I S. 587](#)) m.W.v.
28.03.2020,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.
58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.
I, S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.
416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 ([GBl. S. 259](#)) m.W.v.
13.05.2020.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom.....
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

D. Männle, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die Festsetzung der der maximalen Firsthöhe (FH) und bei Gebäuden mit Flachdächern durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

2.4.1 Maximale Firsthöhe (FH)

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe

- 10,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

2.4.2 Maximale Gebäudehöhe (GH)

Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe

- 9,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

2.4.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe EFH) ist für jedes Baugrundstück in Meter über Normal Null durch Eintrag im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen zu den Straßenverkehrsflächen muss mind. 2,00m betragen.

6.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der Baufenster und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig. Außerhalb der Gebäude sind die Tiefgaragen mit Erde zu überdecken und zu begrünen, Mindestsubstratauftrag 25 cm.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmungen:

- Anliegerstraße,
- Fußweg.

8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

9.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Spielplatz

festgesetzt.

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

10.1 Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

**11.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote für Bäume
gem. Pflanzenliste festgesetzt. Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16-18 cm
Stammumfang.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

D. Männle, Bürgermeister

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Schutz vor Vogelschlag

Größere zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten (z. B. kleinteilige Gliederung der Glasflächen / Sprosseneinteilung, Verwendung von sog. Vogelschutzglas o. ä.).

6. Landwirtschaft

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen für Baugrundstücke und auf Grünflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

5. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

E Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Apfelberg“, Mühlhofen.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung und extensiv begrünte Flachdächer.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern
15°– 28°.

2.3 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Materialien und extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig. Es sind helle Farbtöne zu verwenden.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist auf jedem Baugrundstück je 500 m² Fläche mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1: 2 und flacher abzuböschten.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen. Für befestigte Flächen sind helle Materialien zu verwenden.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

D. Männle, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Verfahren nach § 13b BauGB

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

5. Bestand / Nutzung
- 5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 5.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 5.3 Denkmalschutz

6. Planung
- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Regenwasserbewirtschaftung

7. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

8. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen / Bodenseekreis Es umfasst eine Fläche von ca. 0,82 ha und wird begrenzt

- im Norden / Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Acker,
- im Nordosten von der 'Untere Apfelbergstraße' und einem sich daran anschließenden Wohngebiet,
- im Süden / Südosten und Südwesten von der Landesstraße 201 / 'Hauptstraße',
- im Westen / Südwesten von bebauten Grundstücken innerhalb der Ortslage von Mühlhofen.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und umfasst das Grundstück Fl. St. Nr. 167.



Luftbild LUBW

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers geschaffen werden, um vorzugsweise Mehrfamilienhäuser zu realisieren. In der gesamten Bodenseeregion gibt es einen eklatanten Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist daher bestrebt, neben bezahlbare Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser auch Bauflächen für den Geschosswohnungsbau anbieten zu können. Das Gebiet schließt unmittelbar an die Ortslage von Mühlhofen an.

3. Verfahren nach § 13b BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. *weniger als 20.000 m²*
2. *20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

(2) Im beschleunigten Verfahren

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
- 3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

In § 13b BauGB heißt es:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen".

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt an die bebaute Ortslage an, die Erschließung kann problemlos über die Untere Apfelbergstraße erfolgen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des Fehlens von Biotopstrukturen nicht zu erwarten, sie beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen.

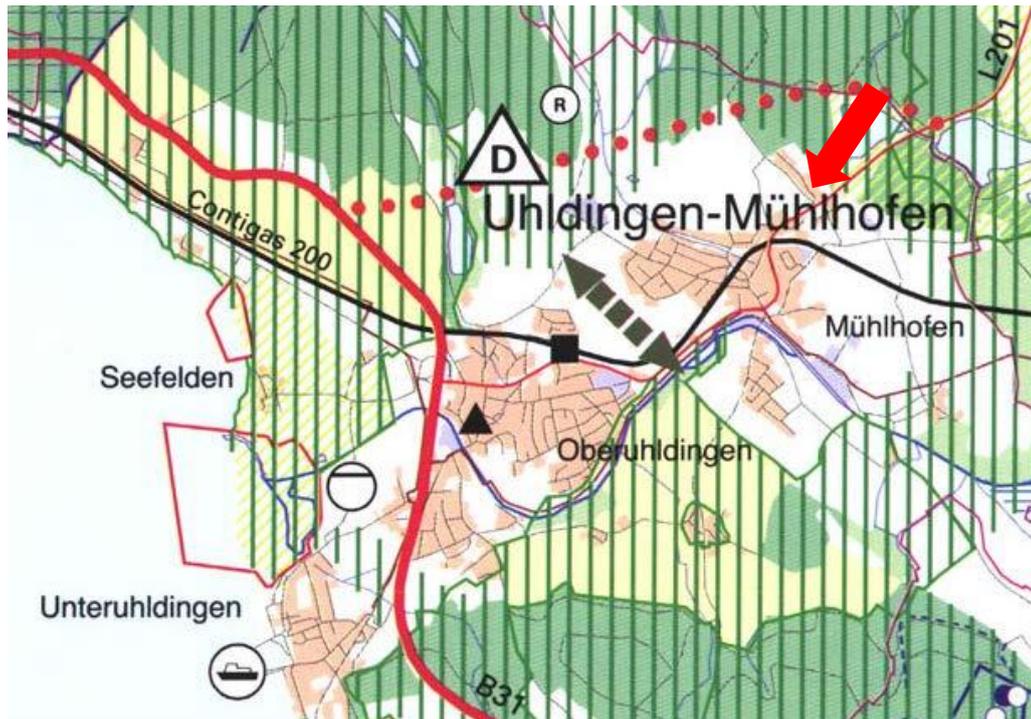
Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg dargestellten Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. 13a (2) Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ausweisungen.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

5. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Bereich verläuft eine Freileitung, die voraussichtlich verlegt werden muss. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist durch freistehende ein- und zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt.



Blick von Osten auf das Plangebiet



Gewässerkartierung LUBW (ohne Maßstab)

5.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

6. Planung

Der städtebauliche Entwurf zeigt insgesamt acht Baukörper, die entlang einer mittig verlaufenden Erschließungs- / Anliegerstraße angeordnet sind. Die Gebäude in der nördlichen Bauzeile sind nach Süden / Südosten ausgerichtet, während die südliche Bauzeile eine Südwest / Nordost-Ausrichtung aufweist, um die Wohnungen nicht direkt zur angrenzenden Straße hin zu orientieren. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke lässt eine ausreichende Freiraumstruktur zugunsten des Wohnumfeldes und der Eingrünung des Wohnquartiers zu.

Die von der 'Untere Apfelbergstraße' abzweigende Anliegerstraße mündet in eine Wendefläche von der ein Fußweg nach Westen auf den Spielplatz und von dort nach Süden zur Landesstraße 201 / Hauptstraße führt.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel ein familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Zugunsten der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Deshalb sollen auch die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies gilt ausdrücklich auch für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Mit 0,40 entspricht der Wert der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Er dient dem sparsamen Umgang mit knappem Bauland und lässt kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu.

- **Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**

Die Geschossflächenzahl von 0,80 orientiert sich an der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Darüber hinaus ist ein weiteres Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss möglich. Diese Bauweise trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Wohnungsgrundrisse zu.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO

Für die Gebäude werden maximale First- und Gebäudehöhen festgesetzt, die zwischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach) und Gebäuden mit Flachdach unterscheiden. eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Die zulässige Gebäudehöhe liegt für Häuser mit Flachdach einen Meter unter der zulässigen Firsthöhe für Satteldächer, da sie im Regelfall massiver in Erscheinung treten als Häuser mit geneigten Dächern.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die offene Bauweise ist zugunsten einer aufgelockerten Baustruktur und in Anlehnung an die Umgebungsstruktur festgesetzt.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Einzelbaufenstern definiert. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zu. B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Gebäude werden in der nördlichen Bauzeile nach Süden / Südosten ausgerichtet, während sie im südlichen Bereich südwest-orientiert sind. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich erwünschte Gruppierung, gleichzeitig können die Wohnungsgrundrisse in den südlichen Gebäuden abgewandt von der Landesstraße 201 angeordnet werden.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für jedes Baugrundstück in Meter über Normal Null festgesetzt. Geländehöhe liegen. Sie nimmt die leichte Neigung des Plangebietes in Richtung Südosten und Südwesten auf.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen entlang der Erschließungsstraße und innerhalb der Baufenster zulässig. Damit ist gewährleistet, dass das Umfeld der Häuser als Garten-/ Grünflächen genutzt werden kann und nicht durch ein Übermaß an befestigten Flächen beeinträchtigt wird.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind darüber hinaus im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich, wobei die Erdüberdeckung mindestens 25 cm betragen muss und damit den Anforderungen an eine intensive Begrünung entspricht.

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

Die erforderliche Erschließungsstraße ist mit einem Brutto-Querschnitt von 6,00 m ausgewiesen, so dass entlang der Straße auch Pkw-Stellplätze als Senkrechtparker angeordnet werden können. Die Fußwege ermöglichen die direkte Verbindung zur Hauptstraße und zur Ortsmitte von Mühlhofen.

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Eine ca. 200 m² große öffentliche Grünfläche ist im Westen des Plangebietes als Spielplatz festgesetzt.

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

Im Plangebiet sind Standorte für Bäume dargestellt. Sie dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt und betreffen insbesondere die

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen. Zugunsten der Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind helle Farbtöne zu verwenden und größere Fassadenteile zu begrünen. Mit diesen Maßnahmen können Reflexionen und Abstrahlungshitze deutlich verringert werden. Fassadenbegrünungen tragen darüber hinaus zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Dachgestaltung

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild und zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden die zulässigen Dachformen auf Sattel- und begrünte Flachdächer beschränkt, wobei Satteldächer eine Dachneigung von maximal 28° aufweisen dürfen. Aufgrund dieser reduzierten Dachneigung sind Dachaufbauten nicht zulässig. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur 'Außenwirkung' des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird.

Für die Dacheindeckung sind glasierte Ziegel unzulässig, da sich derartige Materialien nicht in die gewachsene Dachlandschaft der Ortslage einfügen und das Siedlungsbild beeinträchtigen könnten.

Gestaltung der Freiflächen

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes. Auch für befestigte Flächen gilt, dass zugunsten der Anpassung an die Folgen des Klimawandels helle Materialien zu verwenden sind.

Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unerwünscht. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Erschließungsstraße ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den zulässigen Einfriedungen sollen das 'Abschotten' der Grundstücke verhindern und zu einem offen, durchlässigen Wohnumfeld beitragen.

Stellplätze

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Je Wohneinheit müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt.

Die geplante Anliegerstraße und die bestehenden Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

6.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

6.2. Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf begrünten Retentions- und Versickerungsflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ein entsprechendes Konzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Dabei ist auch zu überprüfen, in wieweit der südlich des Plangebietes verlaufende Schlapenbach in die Konzeption mit einbezogen werden kann.

7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

• Fläche

Die Planung führt zu einer erstmaligen und dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 0,82 ha bisher unbebauten / unbefestigten, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die städtebauliche Struktur und die Dichte der Bebauung sind so gewählt, dass möglichst sparsam mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden umgegangen wird.

• Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt eine Lücke zwischen der Ortslage von Mühlhofen und dem bestehenden Wohngebiet an der 'Untere Apfelbergstraße' dar. Es wird daher künftig als Teil der Bebauung entlang der Hauptstraße / Landesstraße 201 wahrgenommen. Die Erlebniswirkung der Landschaft verändert sich insgesamt nur unwesentlich, die Neubebauung wirkt insbesondere vom bestehenden Wohngebiet und von den nördlich verlaufenden Spazierwegen als Veränderung und Eingriff in das Landschaftsbild.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet = 7.038 m ² GRZ 0,40	= 2.815 m ²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %	= 1.408 m ²
Verkehrsflächen gem. Flächenbilanz (Pkt. 8.0)	
<u>(Anliegerstraße + Fußweg)</u>	= 870 m ²
	= 5.093 m ²

Auch mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 bleibt ein erheblicher Teil des Plangebiet un bebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen werden daher Bodenfunktionen weiter wahrgenommen.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ökologisch bedeutsame Strukturelemente fehlen. Die Planung führt zum Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Durch die veränderte Nutzung des Plangebietes Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen und die künftige Nutzung als Wohngebiet wird sich im unmittelbaren Plangebiet die Artenvielfalt deutlich verändern, hin zu Arten des besiedelten Raums (Gärten, Laubbäume, Dachbegrünungen etc.).

Tiere / Geschützte Arten

Die Fläche ist aufgrund fehlender Strukturen als eher unterdurchschnittlich bedeutsames Nahrungshabitat für Vogel- und Insektenarten einzustufen. Für Fledermäuse, Reptilien und andere Tierartengruppen ist das Plangebiet ohne bzw. von geringer Bedeutung. Ein Eingriff in die Flächen bzw. der Beginn der Bautätigkeiten sollte jedoch nicht vor Mitte – Ende August erfolgen,

Nördlich und westlich schließen ausgedehnten Offenland-Strukturen und im Osten ein Waldgebiet an das Plangebiet an. Diese Strukturen nehmen wegfallende Funktionen des Plangebietes wahr.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellten Suchräume für feuchte und mittlere Standorte.

Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

In der vorliegenden Planung wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

- Die Baufenster weisen eine West-Südwest- bzw. Südostrichtung auf, um die Solarenergie möglichst optimal nutzen zu können.
- Pflanzgebote für Bäume binden CO₂ und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen. Dies gilt auch für die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Fassadenbegrünung.

Klimaanpassung:

- Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind helle Farbtöne zu verwenden, um Reflexionen, Abstrahlungshitze und das Aufheizen von Bauteilen zu verringern.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Durch die Anlage privater Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Dies gilt auch für die zulässigen extensiven Dachbegrünungen.
- Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind auf den Baugrundstücken entsprechende Flächen anzulegen, die als Rasenmulden oder bepflanzte Mulden ebenfalls Funktionen als Grünflächen wahrnehmen.
- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung. Auch hier gilt, dass zur Verringerung von Abstrahlungshitze und Reflexionen helle Materialien zu verwenden sind.
- Standortgerechte Pflanzenauswahl u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

• **Wasser**

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten. Extensive Dachbegrünungen führen zum verzögerten Abfluss und zur Vorreinigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers.

• **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu werten. Deren Verlust ist nicht ausgleichbar, die relativ kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

• **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Es werden dringend benötigte Bauflächen für den Geschosswohnungsbau in der Ortslage von Mühlhofen ausgewiesen.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Dachbegrünungen bei Gebäuden mit Flachdach,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

8. Flächenbilanz

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	7.038	m ²	=	86 %
Öffentliche Grünflächen	260	m ²	=	3 %
Öffentliche Verkehrsflächen / Fußweg	78	m ²	=	1 %
<u>Öffentliche Verkehrsflächen / neue Erschließungsstraße</u>	<u>792</u>	<u>m²</u>	<u>=</u>	<u>10 %</u>
gesamt	8.168	m ²	=	100 %

Uhldingen-Mühlhofen, den.....