

Vorhabenbezogener Bebauungsplan` `Alte Brennerei`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen

– Örtliche Bauvorschriften – Pflanzenliste – Begründung



Anlage:

Vorhaben-und Erschließungsplan, bestehend aus:

- Lageplanübersicht
- Perspektive gesamt
- E1 + E2
- E3 + E4
- E5 + E6
- Längsschnitte
- Querschnitte
- Ansichten N, W, O, O-Mitte

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Brennerei“
und
der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Alte Brennerei“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Brennerei" 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.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 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. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze

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)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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.

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

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

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)

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

Gem. § 19 (4) Nr. 3. wird festgesetzt, dass für die erdüberdeckte Tiefgarage die Grundflächenzahl um mehr als 50 v. H überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Es gelten die Einträge in den Baufenstern.

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

Die maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt.

- 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- 2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**
Zulässig ist die offene Bauweise.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Stellplätze sind innerhalb einer Tiefgarage und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Vegetationstragschicht auf der Tiefgarage muss eine Stärke von mindestens 0,50m aufweisen.
- 5.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht gedrosselt in den am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Nellenfurter Bach einzuleiten.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Schutz der Avifauna**
Die Freimachung und Räumung des Baufeldes darf nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.
- 6.2 Schutz von Fledermäusen**
Der innerhalb des Plangebietes gelegene Gebäudebestand ist vor dem Abriss durch eine fachkundige Person hin zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden.

6.3 Außenbeleuchtung

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.

7.0 Anpflanzungen von Bäumen (§ 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.

Zusätzlich sind auf der erdüberdeckten Tiefgarage mind. 10 kleinkronige Laubbäume gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

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

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.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen außerhalb der Tiefgarage

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Tilia cordata	Winterlinde

2. Kleinkronige Laubbäume im Bereich der Tiefgarage

Acer negundo	Eschen-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

3. Sträucher entlang des Nellenfurter Bach

Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

4. Extensive Dachbegrünung

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 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Brennerei“.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer.

Solaranlagen sind in Kombination mit extensiven Dachbegrünungen zulässig.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

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

2.3 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen 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. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der Stellplätze für PKW, Zufahrten und Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020

3.1 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.

4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

D. Männle, Bürgermeister

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Alte Brennerei`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020

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-Oberchwaben

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

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

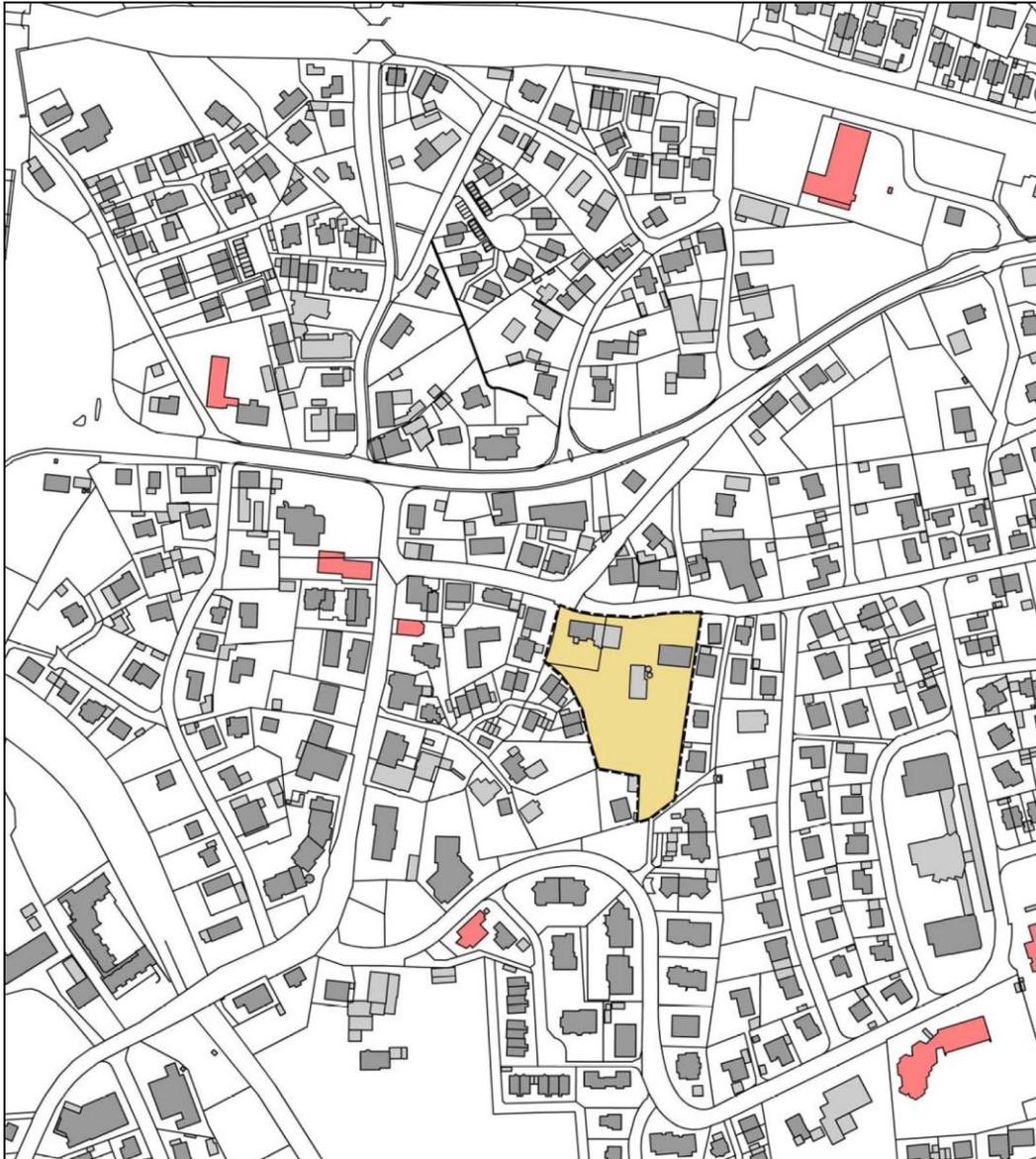
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

8. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Teilort Oberuhldingen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen / Bodenseekreis Es umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha und wird begrenzt

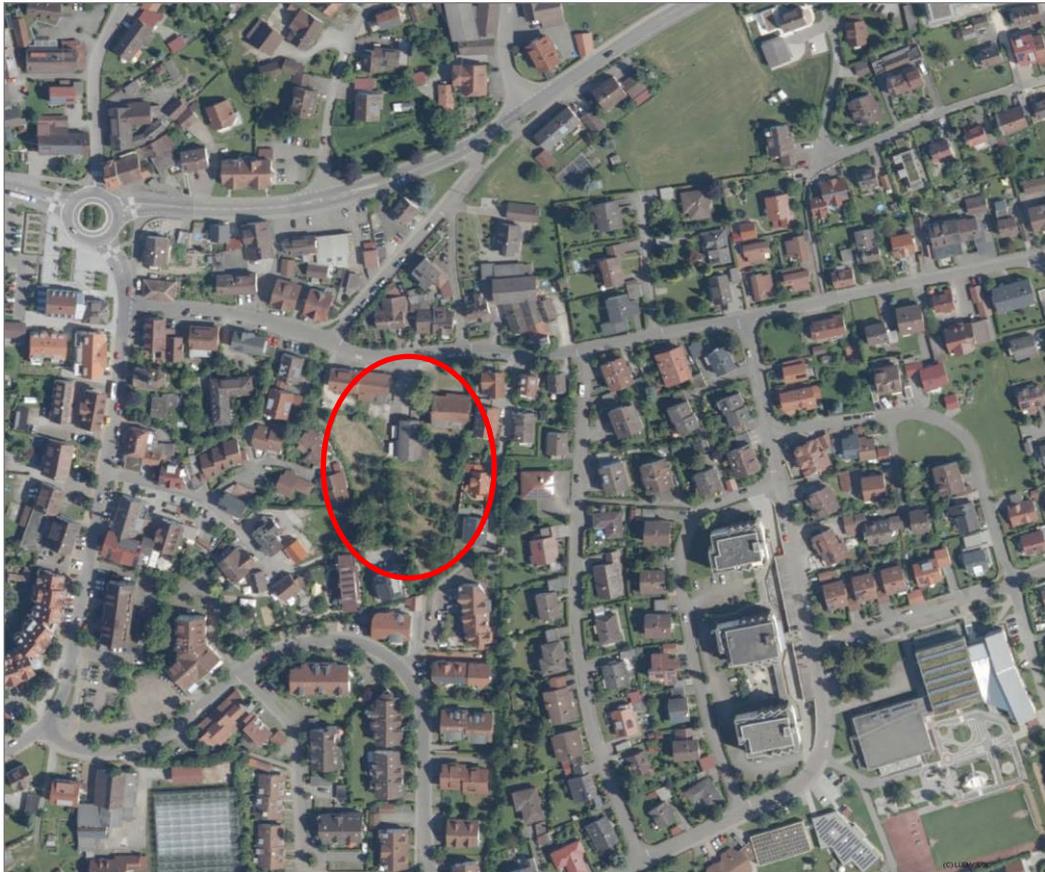
- im Norden von der 'Alte Poststraße',
- im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet enthält mehrere leerstehende Wohn, Geschäfts- und Wirtschaftsgebäude und wurde früher als landwirtschaftlicher Betrieb, Brennerei und Obstgarten genutzt. Es umfasst die Grundstücke Fl. St. Nr. 47 und 47/1.

Die Fläche weist eine west-orientierte Hanglage auf und fällt von ca. 408.00 m ü. NN im Osten auf bis zu ca. 402.00 m ü. NN im Westen.



Luftbild LUBW

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines innerörtlich gelegenen Wohnquartiers für den Geschoss-Wohnungsbau geschaffen werden. Dabei handelt es sich um ein Wohnungssegment, für das in Uhldingen-Mühlhofen, wie in der ganzen Bodenseeregion, ein enormer Bedarf besteht, der durch die am Markt verfügbaren Angebote derzeit nicht ansatzweise gedeckt werden kann. Aufgrund seiner zentralen aber doch ruhigen Lage abseits des Durchgangsverkehrs bietet das Plangebiet potentiell eine hohe Wohnqualität. Durch die vorgesehene Nutzung trägt es zur Stärkung des Ortskerns bei.

Für das Gesamtareal liegt die Konzeption eines Vorhabenträgers vor, die neben sieben Wohnhäusern auch eine gemeinsame Tiefgarage umfasst. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt diese Planung zugrunde.

3. Verfahren nach § 13a 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. Die hierfür erforderlichen Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu:

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Teilortes Oberuhldingen und ist allseitig von Wohnbebauung umgeben.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020

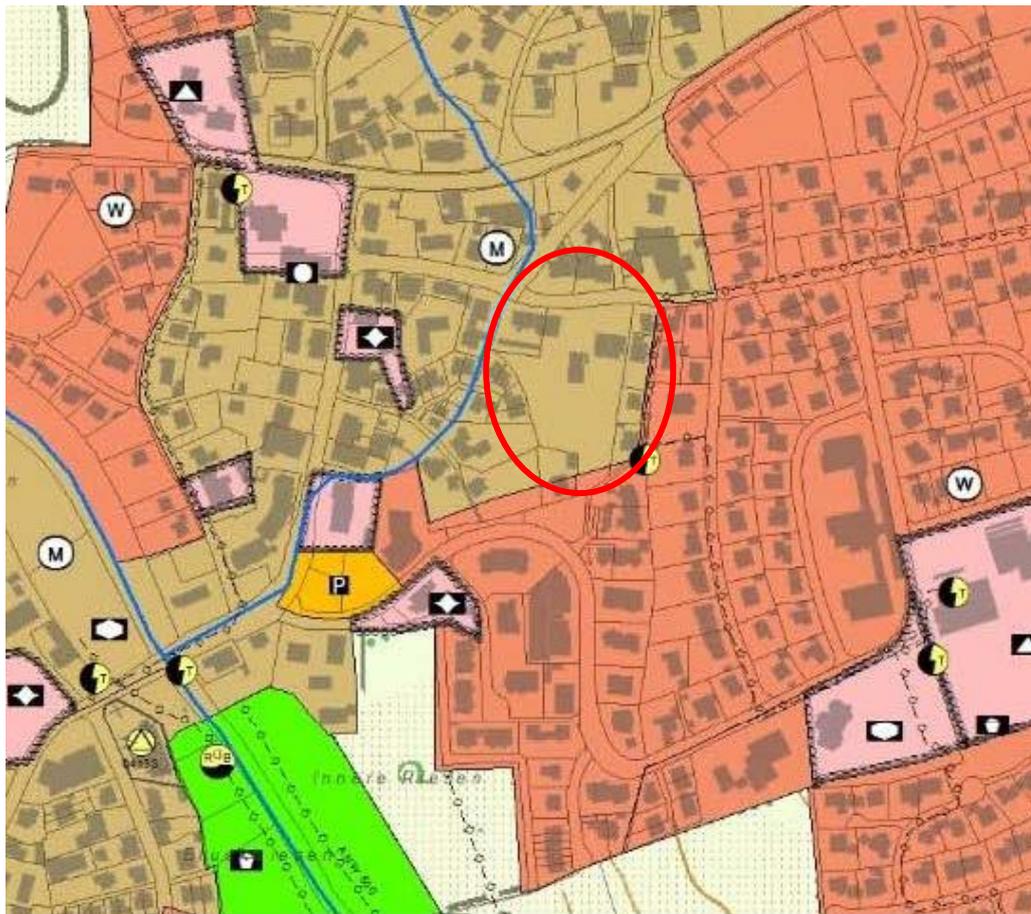
Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrsflächen ca. 0,71 ha. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal ca. 2.800 m². Auch mit den Verkehrsanlagen und der gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen liegt der Anteil versiegelter Flächen damit deutlich unter der zulässigen Obergrenze gem. § 13a (1).

Umweltauswirkungen sind im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen sowie in das Schutzgut Flora / Fauna durch den Verlust der Wiesenflächen und Obstgehölze zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist das Plangebiet als 'gemischte Bauflächen' dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

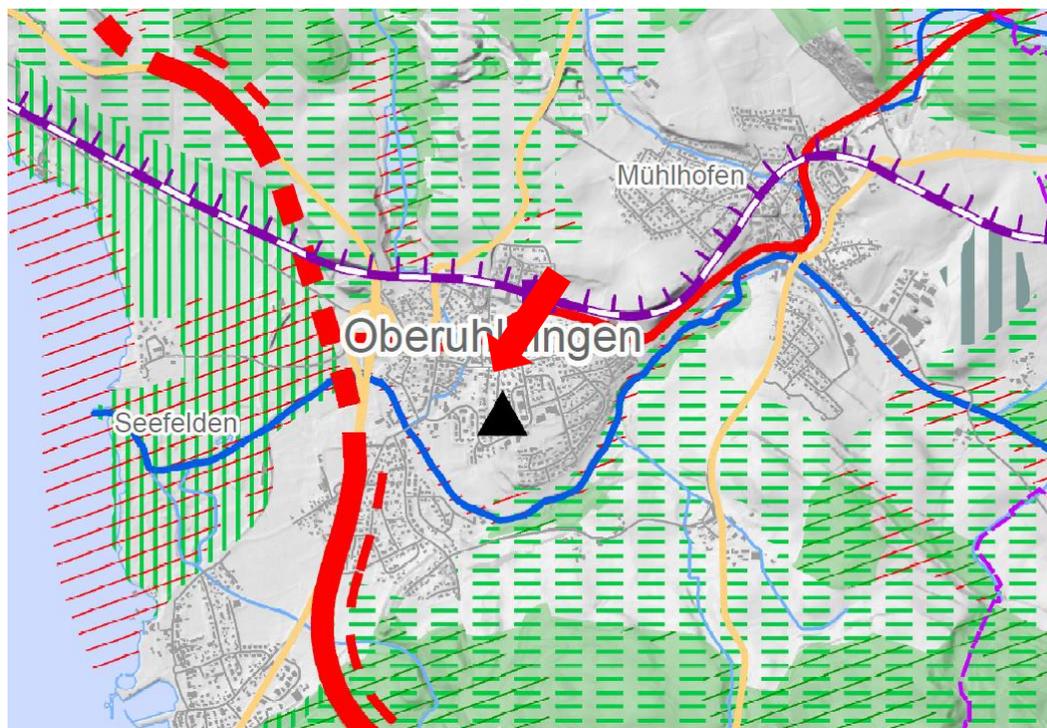
Stand: 08. Dezember 2020

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält – wie auch der Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung – für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ausweisungen.



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



Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020

5. Bestand / Nutzung

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um das Areal eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und einer Brennerei. Es umfasst neben dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude ein weiteres Wohnhaus, mehrere Betriebs- und Lagergebäude und Silos. Der gesamte Gebäudebestand ist ungenutzt und steht leer. Die ausgedehnten Freiflächen sind entlang der 'Alte Poststraße' als Hof- und Abstellflächen sowie als Zufahrten weitgehend befestigt.

Der straßenabgewandte Bereich umfasst einen Obstgarten, der bisher zahlreiche Obst-Halb- und Hochstämme enthielt, die jedoch einen schlechten Pflegezustand aufwiesen und seit dem Spätherbst 2020 vollständig gerodet sind. In Hausnähe finden sich mittlerweile überwucherte Gartenflächen und Ziergehölze.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Nellenfurter Bach.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser und den zugehörigen Hausgärten geprägt.



Altes Bauernhaus an der 'Alte Poststraße'

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020



Ehem. Wohn- und Geschäftshaus an der 'Alte Poststraße'



Früherer Obstgarten

5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope bzw. Schutzkategorien. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine geschützten Biotope kartiert. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich außerhalb der Ortslage von Oberuhldingen in einem Abstand von mindestens 300 m zum Plangebiet.



Geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes, Quelle: LUBW (ohne Maßstab)

5.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft der Nellenfurter Bach. Im Bebauungsplan „Alte Brennerei“ ist zwischen der geplanten Bebauung und dem Gewässer eine private Grünfläche als Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Aufgrund der direkten Lage am Nellenfurter Bach liegt der nordwestliche Teil des Plangebietes im Überschwemmungsbereich von Extremhochwässern (HQ Extrem).

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

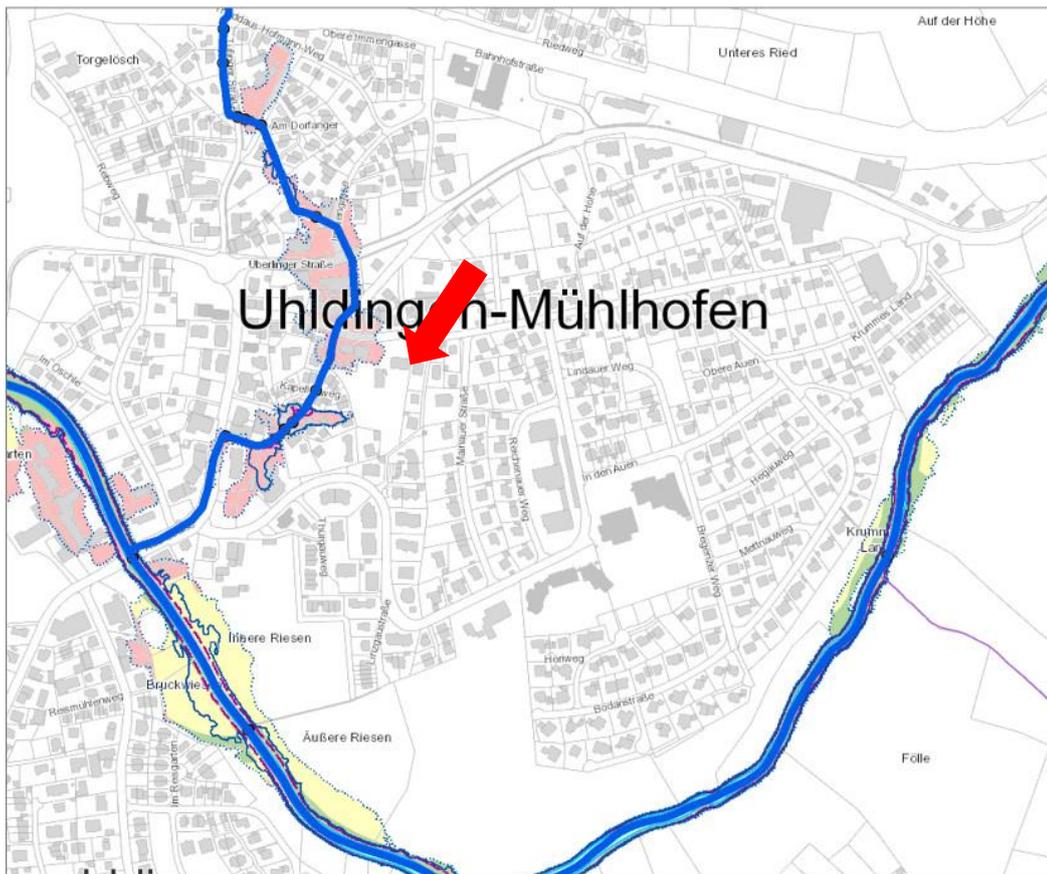
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020



Lage des Nellenfurter Bachs, Quelle: LUBW (ohne Maßstab)



Hochwasserrisikokarte, Quelle: LUBW (ohne Maßstab)

5.3 Denkmalschutz

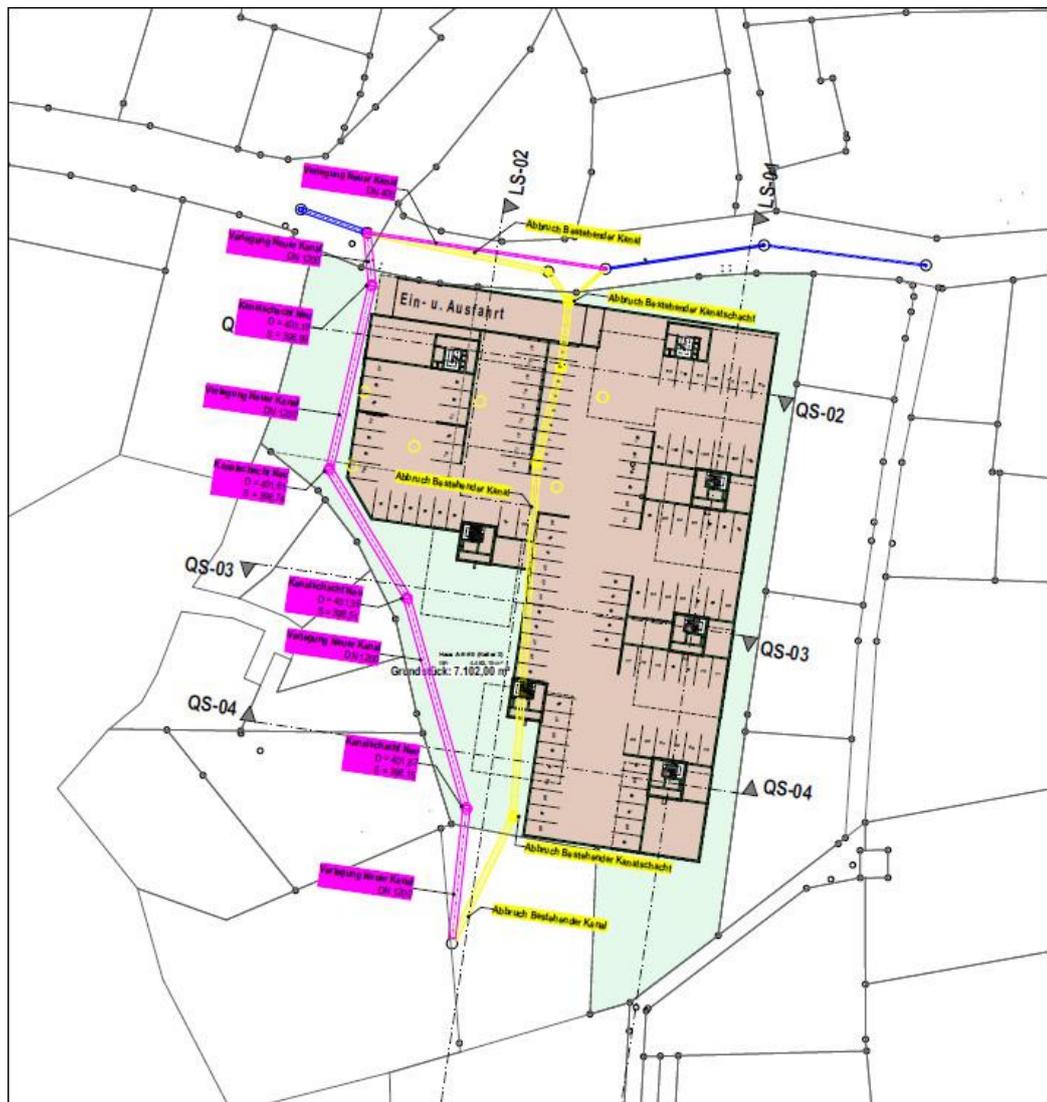
Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

6. Planung

Die Alte Brennerei GmbH & C KG plant die Errichtung von 7 Wohngebäuden, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterkellert sind. Die beiden im Norden des Plangebietes direkt an der Alten Poststraße gelegenen Häuser sind mit drei Vollgeschossen und einem Penthaus geplant, die übrigen Gebäude haben jeweils zwei Vollgeschosse und ein Penthaus. Die Flachdächer werden extensiv begrünt.

Zwischen den Gebäuden sind begrünte Innenhöfe mit einem Fußwegenetz geplant.

Die Erschließung des Areals erfolgt ausschließlich über die Alte Poststraße und das interne Wegenetz.



Lageplan mit Tiefgarage der geplanten Gebäude (ohne Maßstab)

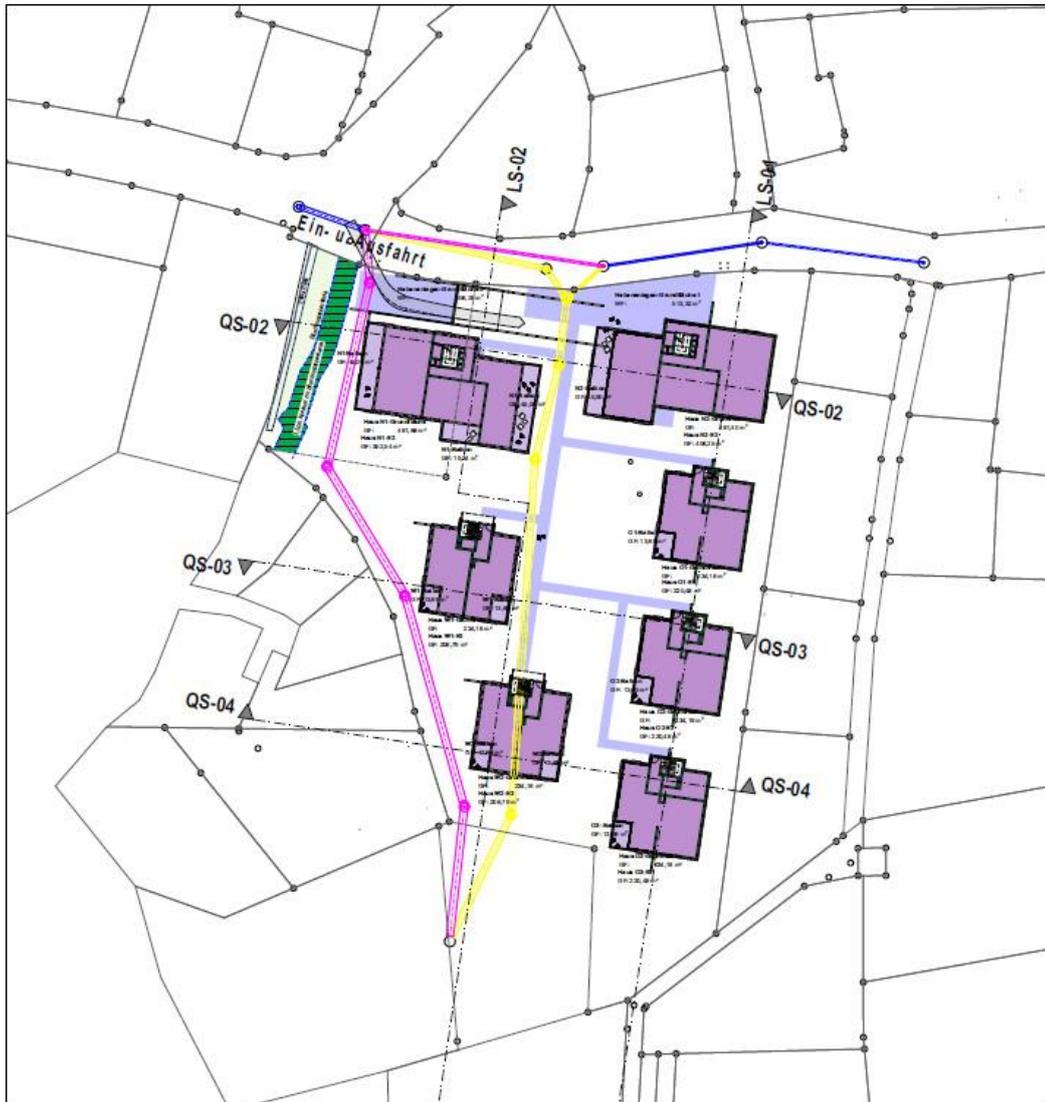
Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

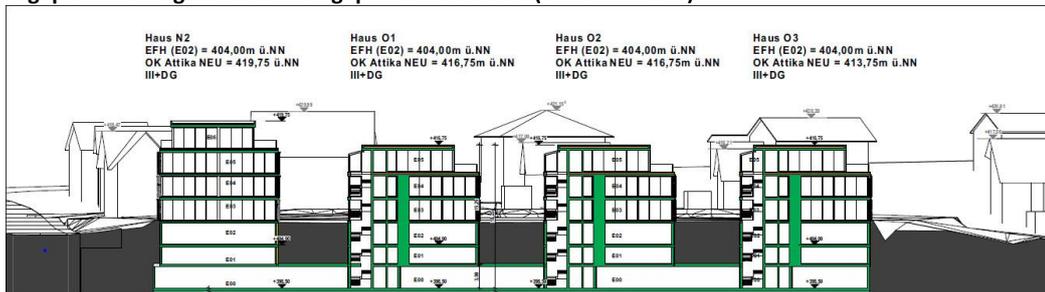
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020



Lageplan mit Erdgeschossen der geplanten Gebäude (ohne Maßstab)



LS-01

Längsschnitt

1:200



Längsschnitte (ohne Maßstab)

Alle Pläne daschmann planungsgesellschaft mbh, 88667 Markdorf

Das Plangebiet ist, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als

- **WA = Allgemeines Wohngebiet**

ausgewiesen. Dabei sollen die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich diese nicht in die angestrebte Quartiersstruktur einfügen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) oder aber die Erschließungssituation überfordern würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Da

s Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
- **Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**

Die Werte orientieren sich an der vorliegenden Planung und der Bebauung der angrenzenden Grundstücke. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht darüber hinaus der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA). Damit ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

Zulässig sind drei (nördlicher Teil) bzw. zwei (südlicher Bereich) 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 Gebäudehöhen festgesetzt, die eine drei- bzw. zweigeschossige Bebauung ermöglichen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Einzelbaufenstern definiert, die exakt den Lageplan bzw. den städtebaulichen Entwurf abbilden.

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

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind für jedes Baufenster in Meter über NormalNull festgesetzt. darf maximal ca. 0,50 m über der Geländehöhe liegen. Damit wird die leichte Neigung des Plangebietes in Richtung Südosten und Südwesten aufgenommen. Gleichzeitig entstehen im direkten Anschluss an das Gelände bzw. die Oberkante der erdüberdeckten Tiefgarage Gartengeschosse als Nicht-Vollgeschosse.

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

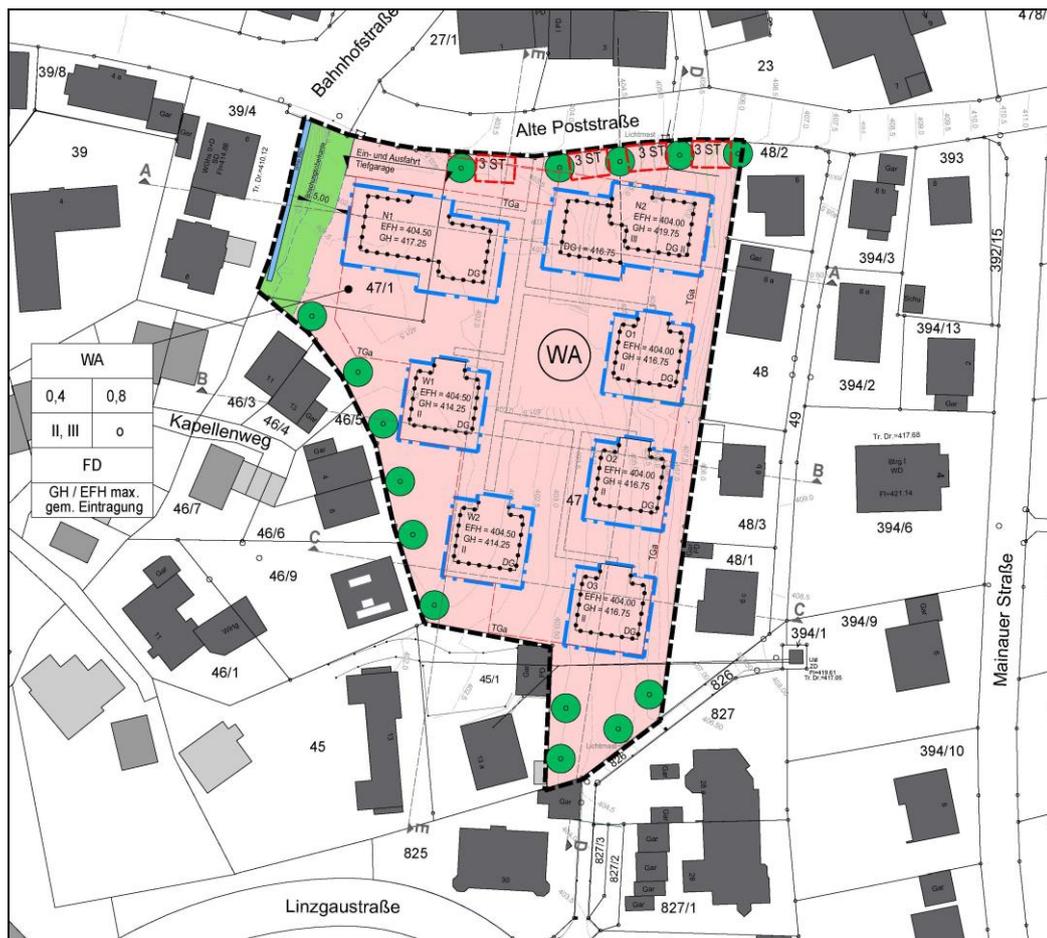
Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen entlang der der Alten Poststraße zulässig. Hierbei handelt es sich um Besucherparkplätze, die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze lassen sich in der geplanten Tiefgarage realisieren. Damit ist gewährleistet, dass das Umfeld der Häuser als Garten-/Grünflächen genutzt werden kann und nicht durch ein Übermaß an befestigten Flächen beeinträchtigt wird.

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

Eine ca. 280 m² große private Grünfläche ist im Nordwesten des Plangebietes als Gewässerrandstreifen entlang des Nellenfurter Bachs 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 und glasierte Materialien sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind mit Rücksicht auf das Ortsbild nicht zulässig.

Dachgestaltung

Entsprechend der vorgelegten Planung sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Zugunsten der Förderung regenerativer Energieformen sind Solaranlagen in Kombination mit extensiven Dachbegrünungen ebenfalls zulässig.

Gestaltung der Freiflächen

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes. 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.

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. An der Alten Poststraße finden sich lediglich vereinzelte Stellplätze. 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

Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Dabei ist auch zu überprüfen, in wie weit der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Nellenfurter Bach in die Konzeption mit einbezogen werden kann.

Die Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die begrünten Dachflächen und über weitere Grünflächen.

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 dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 0,7 ha bisher unbebauten / unbefestigten Fläche, die derzeit als Obstgarten genutzt wird. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich, es handelt sich hier um eine Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oberuhldingen.

• Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt eine Lücke innerhalb der Bebauung der Ortslage von Oberuhldingen dar. Bisher tritt es als innerörtliche Grünfläche in Erscheinung. Die umgebenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Die geplante Bebauung stellt eine innerörtliche Nachverdichtung dar, mit der lediglich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

• 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.

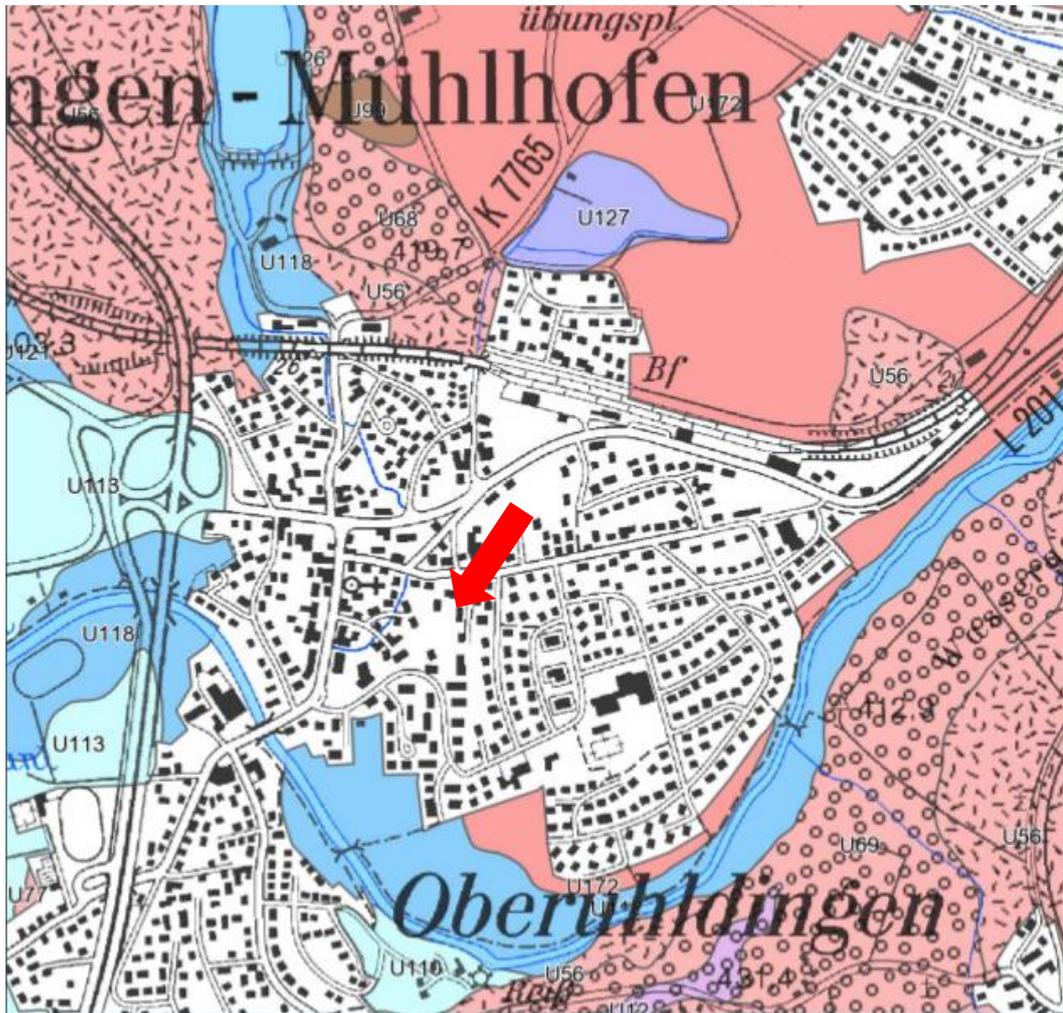
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020



Bodenkundliche Einheiten (Quelle: LGRB Baden-Württemberg)

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Innenbereich befindet, liegen keine Werte aus der Bodenschätzung vor. Nach der Bodenkarte Baden-Württemberg im Maßstab 1:50.000 kommen für das Plangebiet drei verschiedene bodenkundliche Einheiten infrage:

- U118: Brauner Auenboden-Auengley und Auengley, beide z. T. kalkhaltig, aus Auenlehm (im Bereich des Nellenfurter Bachs).
- U172 Erodierte Parabraunerde und Parabraunerde-Rigosol aus schluffig-sandigen glazilimnischen Sedimenten.
- U56 Erodierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus sandig-schluffigem Geschiebemergel

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

	U 118	U 172	U 56
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,5	2,5	2
Filter und Puffer für Schadstoffe	3	3,5	3,5
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	2,5	3	2,5
Standort für naturnahe Vegetation	keine	keine	keine
Gesamtbewertung	2,67	3	2,67

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020

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

Allgemeines Wohngebiet	= 2.094 m ²
Nebenanlagen (zul. Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %),	= 3.180 m ²
Zufahrten und Fußwege	= 5.274 m ²

Durch die großflächige Tiefgarage werden die Bodenfunktionen in großen Teilen des Plangebietes beeinträchtigt. Für die Tiefgarage ist eine Mindest-Substratüberdeckung von 0,50 m festgesetzt. In Teilbereichen (Böschungflächen) liegt die Substratmächtigkeit deutlich darüber. Hier wird zumindest die Bodenfunktion *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* weiterhin, wenn auch eingeschränkt, wahrgenommen. Dies gilt ebenfalls für die Dächer der Geschossbauten, die als Gründächer mit Solarnutzung geplant sind.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Wege 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 wurde bisher als extensive Fettwiese mit Obst-Hochstämmen bewirtschaftet. Der Gehölzbestand ist mittlerweile weitgehend gerodet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich drei Gebäude mit zugehörigen Zufahrten und Hofflächen, die im Zuge der Planung abgebrochen werden sollen. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Nellenfurter Bach, der von einem Gehölzsaum umgeben wird. Diese Struktur bleibt erhalten.

Tiere / Geschützte Arten

Der frühere Obstgarten stellte mit seinem Baumbestand trotz des teilweise schlechten Zustands der Bäume ein potentielles innerörtliches Nahrungs-, Brut- und Jagdhabitat für Vogel- und Insektenarten sowie Fledermäuse dar. Für Fledermäuse und Gebäudebrüter sind zudem die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude von Bedeutung, insbesondere, da diese teils offene Bereiche (Dachstühle) aufweisen. Zur genauen Abklärung und um die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, müssen vor dem Abbruch der Gebäude entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält hierzu eine planungsrechtliche Festsetzung.

Die umgebenden Grundstücke sind bebaut, weisen jedoch teils großzügige Gärten auf, die Vögeln und Insekten weiterhin Habitatstrukturen bieten. Innerhalb des Plangebietes ist die Begrünung der Hofflächen sowie der Dächer und Neupflanzungen von Bäumen geplant, sodass auch hier potentielle Brut- und Nahrungshabitate neu entstehen. Der Gehölzsaum entlang des Nellenfurter Bachs bleibt erhalten.

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.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle LUBW)

• Klima / Luft

Das Plangebiet hat als vergleichsweise große unbebaute Grünfläche innerhalb der Ortslage von Oberuhldingen eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Sie vermindern die Abstrahlungshitze und tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Grundsätzlich beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Potentiell ist auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen.

Die nicht überbauten Bereiche nehmen als Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr. Dies gilt auch für die extensiv begrünter Dächer. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freianlagen sowie zur Oberflächenbefestigung von Zugängen, Stellplätzen und Hofflächen tragen ebenfalls zur Reduzierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut 'Klima / Luft' bei.

Den Auswirkungen des Klimawandels wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Dachgestaltung (extensive Dachbegrünung), zur Anpflanzung von Bäumen, zur Gestaltung der Freiflächen und durch die Artenauswahl in der Pflanzenliste Rechnung getragen.

• **Wasser**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft der Nellenfurter Bach (Gewässer II. Ordnung). In ihn wird im Zuge der Planung nicht eingegriffen.

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 ein im weiteren Verfahren festzulegendes 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 Gebäude und der frühere Obstgarten zu werten.

• **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 Oberuhdingen ausgewiesen.

Fazit

Die Planung lässt Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung vormals unversiegelter Flächen sowie in das Schutzgut Flora / Fauna durch den Wegfall des ehem. Obstgartens erwarten. Für den abzurechenden Gebäudebestand werden nähere Untersuchungen auf Fledermausquartiere erforderlich.

Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe sind:

- Dachbegrünungen,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen,
- Erdüberdeckung der Tiefgarage mit einem Mindest-Substratauftrag von 0,50 m,
- Festsetzung des am Nellenfurter Bach gelegenen Gehölzsaums als private Grünfläche,
- Neupflanzungen von Bäumen,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Alte Brennerei'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Alte Brennerei GmbH & Co KG, Daimlerstraße 5, 88677 Markdorf

Stand: 08. Dezember 2020

8. Flächenbilanz

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	6.791 m ² = 96 %
Private Grünflächen	281 m ² = 3,95 %
<u>Wasserflächen (Nellenfurter Bach)</u>	<u>32 m² = 0,05 %</u>
gesamt	7.105 m ² = 100 %

Uhldingen-Mühlhofen, den.....