

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Öffentliche Stellungnahmen			
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen</p> <p>vom 27.11.2020</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB. Auf Seite 23 der Begründung wird ausgeführt, dass die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt sei. An der Vorprüfung sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können. Dies ist noch nicht erfolgt.</p> <p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Abschließende Aussagen zu einzelnen Artenvorkommen und Auswirkungen der Planung sind durch Relevanzbegehungen im Winter (28.12.2019 - 02.02.2020) nicht möglich. Auch der Gutachter stellt dar, dass diese „allenfalls eine grobe Einschätzung“ erlauben. Dennoch werden wichtige Habitatstrukturen benannt und im Plan „Wertgebende Habitatstrukturen“ rot ausgewiesen.</p>	<p>Die Einbeziehung der betroffenen Behörden erfolgt parallel zum nächsten Verfahrensschritt.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass derzeit die Bebaubarkeit eines Großteils der Flächen gem. § 34 BauGB gegeben ist. Damit wird das Thema Artenschutz zwangsläufig auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verlagert. In der Praxis funktioniert dies aufgrund mangelnder Kenntnisse der Grundstückseigentümer häufig unzureichend. Dies ist sicher auch der unteren Naturschutzbehörde bekannt. Die vorliegende Planung stellt daher eine deutliche Verbesserung unter dem Gesichtspunkt des Artenschutzes dar, weil geltende Regeln transparent dargestellt und entsprechende</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung/ der Planung</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen</p> <p>vom 27.11.2020</p>	<p>Einige der hier im „Potential z. B. für Höhlenbrüter“ mit „sehr hoch“ bewerteten Bäume sind im Rechtsplan nicht mit Erhaltungsfestsetzungen belegt (bspw. Bäume Nr. 1, 13 und 21). Darunter zwei Eichen mit 0,5 und 1 m Stammumfang. In den Bäumen Nr. 5, 13 und 32 wird konkret ein „erhöhtes Potential für Käfer und Fledermäuse gesehen.</p> <p>Die „Bühler Höhe“, welche bereichsweise bebaut werden soll, sowie weitere nicht benannte Grünflächen mit magerem Grünland werden als essentielles Nahrungshabitate für den Grünspecht eingeschätzt (S. 29). Somit genießen die Flächen einen ganzjährigen Schutz. Die unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen werden den Ausführungen daher nicht gerecht.</p> <p>Bei der Beurteilung der Artenschutzthematik sind auch mittelbare Wirkungen durch neue und erweiterte Baugrenzen auf die alten Baumbestände der angrenzenden Waldrandbereiche durch Verkehrssicherungspflichten zu beachten.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung zum Vorkommen der Zauneidechse und zur möglichen Brut des Waldkauzes werden nicht getroffen. Daher ist eine abschließende Aussage zu Betroffenheit von Artenschutzbelangen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Daneben kann ohne Erhaltungsfestsetzungen der artenschutzfachlich wichtigen Strukturen und aufgrund der Größe des Plangebiets derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass das Thema Artenschutz auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigungen bewältigt werden kann.</p>	<p>Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die genannten Bäume mit Erhaltungs-geboten zu versehen.</p> <p>Die Baufenster an der Bühler Höhe umfassen ausschließlich Erweiterungen des Bestandes bzw. Flächen an der Straße, die Baulücken darstellen und gem. § 34 BauGB bebaubar wären. Es wird vorgeschlagen, die rückwärtig gelegenen Flächen als private Grünflächen auszuweisen, auf denen bauliche Nebenanlagen nicht zulässig sind.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung</p> <p>Zu den beiden genannten Tierarten heißt es in der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung: <u>Zauneidechse</u> <i>„Die Art könnte im Untersuchungsgebiet vor allem im Bereich der südexponierten Steillagen (östliche Teilfläche) mit Verzahnungsbereichen von <u>offeneren</u> mageren Flächen (z.B. Rohböden mit</i></p>	<p>Zustimmung zur Festsetzung weiterer Erhaltungsgebote für Bäume</p> <p>Zustimmung zur Ausweisung privater Grünflächen an der Bühler Höhe</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen vom 27.11.2020</p>		<p><i>deckungsreicher Vegetation) als potentiell vorkommend betrachtet werden, auch wenn z.B. im Bereich des Waldweges die Art niemals gefunden worden ist.</i></p> <p><i>Infolge der starken baulichen Verdichtungen sowie dem verbreiteten Auftreten von Hauskatzen innerhalb des Untersuchungsgebietes handelt es sich so jedoch allenfalls um eine reliktiäre Population.</i></p> <p><i>Innerhalb stark bebauter und intensiv genutzter Flächen (z.B. Zierrasen) zum Beispiel in westlichen Teilbereichen ist ein Vorkommen prinzipiell auszuschließen.“</i></p> <p>Es wird vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes einen Hinweis aufzunehmen, wonach vor einer Bebauung die betroffenen Grundstücke hinsichtlich eines Vorkommens der Zauneidechse durch mindestens 3 - 4 Begehungen bei günstiger Witterung, zwischen Ende April und Ende August überprüft werden müssen.</p> <p><u>Waldkauz</u> <i>„Der ebenfalls „streng geschützte“ Waldkauz besitzt unterhalb der Bergstraße, in größeren Grünflächen mit parkartigem Charakter, ein (Teil-?)</i></p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises in den Textteil des Bebauungsplanes</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen</p> <p>vom 27.11.2020</p>	<p>Der etwa mittig des Plangebiets verlaufende Bachlauf wird in der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung als „von besonderer Bedeutung für den Arten- und Geotopschutz“ eingeschätzt. Neben seltenen Kalktuffbildungen ist dieser v. a. für die Insektenfauna von Bedeutung, bspw. für eine der gefährdeten und besonders geschützten Libellenarten der Quelljungfern. Maßnahmen zum Schutz und Erhalt dieses Habitats sind den Unterlagen noch nicht zu entnehmen.</p> <p>III. <u>Belange des Waldes und der Forstwirtschaft:</u></p> <p>1. Bei flächenhafter Ausprägung eines Baum- / Strauchbestandes, die folgenden Kriterien erfüllen, handelt es sich um Wald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestfläche 20 ar bei einer Mindestdiefe von 20 m im räumlichen Gesamtzusammenhang über die Flst.-Grenzen hinaus - Bestockungsdichte > 40% - Merkliche Ausbildung eines eigenständigen Innenklimas, ab ca. 3 m Höhe der Baum-/Strauchbestockung gegeben <p>Danach sind folgende Flurstücke im Plangebiet mit Wald</p>	<p><i>Revier. Alte Bäume im Bereich der Bergstraße (v.a. Eichen) wären für die Art als Bruthabitat ebenso grundsätzlich geeignet. Vor allem im Nordosten und Südosten, mit Annäherung an den Wald, ist von einem Vorkommen auszugehen.“</i></p> <p>Die Erhaltungsfestsetzungen werden ergänzt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den offenen Teilabschnitt des Bachlaufs als private Grünfläche und Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und weiteren Bepflanzungen sowie von Gewässern festzusetzen.</p> <p>Kennntnisnahme</p>	<p>Zustimmung einer privaten Grünfläche und einer Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und weiteren Bepflanzungen sowie von Gewässern entlang des Bachlaufs im Plangebiet</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen</p> <p>vom 27.11.2020</p>	<p>bestockt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flst. 479 im östlichen Teil mit Gemeindewald (Distrikt Siechenhölzle) - Flst. 532 und 534 im Hangbereich zum angrenzenden Stadt-/Spitalwald Meersburg (Distrikt Wölfele) - Flst. 540 im Hangbereich zum angrenzenden Stadt-/Spitalwald Meersburg (Distrikt Wölfele) <p>2. Bei einer Waldinanspruchnahme (Umwandlung) durch Festlegung von Baufeldern innerhalb von Wald, betroffen sind die Flurstücke 479 und 540, wäre eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG durch die höhere Forstbehörde beim RP Freiburg, Ref. 83 nach jetzigem Planstand zwingend erforderlich. Für Flurstück 540 wird eine Genehmigungsfähigkeit sehr kritisch gesehen.</p> <p>IV. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Im Innenbereich ist an Gewässern ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab ausgeprägter Böschungsoberkante einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen dient u. a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, und der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im Gewässerrandstreifen dürfen laut § 29</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2, 1.Alt. vorzusehen, wonach eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 479, 532, 534 und 540 solange unzulässig ist, bis die höhere Forstbehörde auf entsprechenden Antrag, eine Waldumwandlung bestandskräftig genehmigt wurde.</p> <p>Der Bachlauf ist innerhalb des Plangebietes teilweise verdolt und verläuft ab der Südseite der Bergstraße zwischen den Grundstücken Fl. St. Nr. 422 und Fl. St. Nr. 512 entlang der Grundstücksgrenzen in einem offenen Bachbett., das beidseitig mit Gehölzen</p>	<p>Zustimmung zur planungsrechtlichen Festsetzung, wonach eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 479, 532, 534 und 540 solange unzulässig ist, bis durch die höhere Forstbehörde auf Antrag eine Waldumwandlung bestandskräftig genehmigt wurde.</p> <p>Nicht erforderlich (siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme zu den Belangen des</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen vom 27.11.2020</p>	<p>Abs. 3 WG und § 38 Abs. 4 WHG keine baulichen oder sonstigen Anlagen wie z. B. Zäune, Hütten, Treppen oder Kompostanlagen errichtet werden. Außerdem dürfen keine standortfremden Gehölze gepflanzt oder bestehende Grünflächen umgebrochen werden.</p> <p>Rechtsgrundlage zu I.: BauGB § 13a Abs. 1 Nr. 2, zweiter Halbsatz zu II.: § 39 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG zu III.1.: § 2 LWaldG zu III.2.: § 10 LWaldG zu IV.: § 29 WG i. V. m. § 38 WHG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu I.: Beteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls zu II.: § 44 Abs. 5, § 45 Abs. 7, § 67 Abs. 1 BNatSchG zu III.1.: Die Nutzungsart Wald wäre entsprechend auszuweisen bzw. festzusetzen. zu III.2.: Umwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde zu IV.: Ausweisung im Planteil und entsprechende Festsetzungen, § 38 Abs. 5 WHG</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands -----</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>D.</p>	<p>bestanden ist. Es wird vorgeschlagen, den Bachlauf im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen und beidseits der betroffenen Grundstücksgrenze auf einer Breite von jeweils 2,5 m = gesamt 5 m eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Gewässerrandstreifen´ festzusetzen und diese zudem als `private Grünfläche und `Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und weiteren Bepflanzungen sowie von Gewässern´ zu kennzeichnen.</p>	<p>Natur- und Landschafts- schutzes)</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen vom 27.11.2020	I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> 1. In den Festsetzungen Nr. 1.1.2 wird als Bezugspunkt für die Wandhöhe die EFH als Rohfußboden definiert, als Bezugspunkt für die Firsthöhe die Fertigfußbodenhöhe. Diese Unterscheidung ist nicht sachgerecht, zumal in Nr. 2.0 bei der Definition der EFH der Fertigfußboden genannt ist. Die Begründung geht für beide Höhen von der EFH aus. Wir bitten um in sich stimmige Festsetzungen und Begründung. Auch die Formulierung in der Begründung, S. 30 Satz 3 und 4 zu den Höhen der bestehenden baulichen Anlagen bitten wir zu überprüfen.	Redaktionelle Korrektur, Bezugspunkt ist immer die Fertigfußbodenhöhe.	Nicht erforderlich
	2. Die im Planteil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche) ist in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.0 nicht aufgeführt.	Redaktionelle Korrektur	Nicht erforderlich
	3. Laut Begründung, S. 35, sollen dunkle Materialien aus Klimaanpassungsgründen für die Dacheindeckung vermieden werden. Dem wird die Formulierung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.2 nicht gerecht. Zudem weisen wir darauf hin, dass es sich auch bei Anthrazit um einen Grauton handelt.	Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.0	Nicht erforderlich
	4. Wir bitten um Überprüfung, ob bei den über den Bestand hinausgehenden erweiterten Baufenstern der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand gewährleistet ist.	Es wird vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2 dahingehend zu ergänzen, dass für die Dacheindeckung ziegelrote, rotbraune sowie hell- bis mittelgraue Materialien zulässig sind.	Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.2
		In Teilen des Plangebietes sind durchgehende Baufenster festgesetzt. Die Einhaltung der gem. LBO erforderlichen Grenzabstände ist Sache der Baugenehmigungsverfahren. Die Einzelbaufenster werden dahingehend überprüft, ob der erforderliche Mindestabstand eingehalten wird und ggfs. angepasst.	Nicht erforderlich

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen vom 27.11.2020</p>	<p>II. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> In den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.4 „Schutz der Avifauna“ sollte der konkrete Zeitraum für Fällungen und Rodungsarbeiten angegeben werden (1.10. bis 28.2.).</p> <p>Nicht heimische Arten, wie z. B. die Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) bitten wir durch heimische Arten, bspw. die gemeine Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) zu ersetzen. Die unbeständige Neophyt Sumpfeiche (<i>Quercus palustris</i>) könnte durch die Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) ersetzt werden.</p> <p>III. <u>Belange des Waldes und der Forstwirtschaft:</u> Das Plangebiet grenzt im Süden mit den Flurstücken 478, 479, 480 an den Gemeindewald Uhldingen-Mühlhofen, Distrikt Siechenhölze und im Südosten mit den Flurstücken 530/3, 530, 532, 534, 537/4, 537/3, 537, 540 an den Stadt-/Spitalwald Meersburg, Distrikt Wölfele. Der Abstand der vorhandenen Bebauung unterschreitet i. d. R. den gesetzlichen Abstand nach § 4 Abs. 3 LBO von 30 m. Zudem befindet sich der Wald oberhalb der Bebauung. In Verbindung mit Starkwindereignissen besteht damit ein grundsätzliches Risiko von umstürzenden Bäumen und abbrechenden Kronenteilen auf die vorhandene Wohnbebauung. Für den Waldeigentümer ergibt sich damit auch eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht sowie ein Haftungsrisiko für eintretende Schäden. Eine Ausweitung und Platzierung von Baufeldern Richtung Wald bei Unterschreitung der 30m Vorgabe der LBO wird deshalb als bedenklich angesehen. Solche Waldabstandssituationen führen spätestens im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu schwierigen Diskussionen bzgl. möglicher Lösungen. Ein besonders kritisches Beispiel war die Bebauung der Flurstücke 537/3 und 537/4 im Jahr</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9.4.</p> <p>Redaktionelle Korrektur / Ergänzung der Pflanzenliste.</p> <p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme auf der Seite 4: Es wird vorgeschlagen, eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2, 1.Alt. vorzusehen, wonach eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken Fl. St. Nr. 479, 532, 534 und 540 solange unzulässig ist, bis die höhere Forstbehörde auf entsprechenden Antrag, eine Waldumwandlung bestandkräftig genehmigt wurde.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen</p> <p>vom 27.11.2020</p>	<p>2003/2004. Die Platzierung / Ausweitung der Baufelder auf den Flurstücken 479, 530, 534, 537 und 540 zum Wald hin ist nochmals zu prüfen und ggf. anzupassen.</p> <p>IV. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Wir bitten Hinweis Nr. 2 wie folgt zu formulieren: „Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-) wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von</p>	<p>Beim Fl. St. Nr. 537 wird vorgeschlagen, die nördliche Abgrenzung der Baugrenze am Bestandsgebäude zu orientieren und nach Süden und Westen vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.</p> <p>Redaktionelle Änderung / Ergänzung des im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises Nr. 2. – Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung des Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 537</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Landratsamt Bodenseekreis 88045 Friedrichshafen vom 27.11.2020	<p>Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden. Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu richten.“</p> <p>V. <u>Belange des Verkehrsrechtes:</u> Wir bitten die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.0 zu überprüfen und ggf. in der Begründung nachvollziehbar zu erläutern. Einfriedungen an Einmündungen bzw. Kreuzungen sollten so gestaltet sein, dass sie die nötigen Sichtweiten gewährleisten (Höhe maximal 80 cm).</p>	<p>Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports legt eindeutig fest, wo und mit welchen Abmessungen diese Flächen angelegt werden. Die zugehörige Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
Netze BW GmbH 78532 Tuttingen vom 29.10.2020	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein 0,4-kv-Freileitungsnetz der Seeallianz GmbH & Co.KG, welches auch in absehbarer Zeit – entgegen den örtlichen Bauvorschriften wie unter Punkt 5 festgesetzt – bestehen bleiben soll. Neu zu errichtende Anschlüsse können somit vereinzelt ebenfalls als Freileitungsanschlüsse realisiert werden. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Bestehende Freileitungen genießen Bestandsschutz. Neue Freileitungen sollen zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes nicht mehr zulässig sein.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr 53123 Bonn vom 22.10.2020	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Stadt Meersburg 88709 Meersburg vom 22.10.2020	Die Stadt Meersburg erhebt gegen das o. g. Verfahren keine Bedenken.	---	---
Vodafone BW GmbH 34020 Kassel vom 23.10.2020	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	---	---
RP Stuttgart Straßenwesen u. Verkehr 70507 Stuttgart vom 27.10.2020	Wir können Ihnen mitteilen, dass gegen den Bebauungsplan „Bergstraße“ keine luftrechtlichen Bedenken bestehen.	---	---
IHK Bodensee- Oberschwaben 88250 Weingarten vom 05.11.2020	Zum o. g. Planungsverfahren bestehen von Seiten der Industrie- und Handelskammer bestehen keine Bedenken.	---	---
RP Freiburg, LA f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau 79095 Freiburg vom 10.11.2020	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können ---Keine---</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes ---Keine---</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches</p>		

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>RP Freiburg, LA f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau 79095 Freiburg vom 10.11.2020</p>	<p>Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p> <p>---</p> <p>---</p>	<p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes</p> <p>---</p> <p>---</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>RP Freiburg, LA f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau 79095 Freiburg vom 10.11.2020</p>	<p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>----</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p>Thüga Energienetze GmbH 78224 Singen vom 12.11.2020</p>	<p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Bergstraße“ in Unteruhldingen haben.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest 78166 Donaueschingen vom 17.11.2020</p>	<p>wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Bergstraße in Unteruhldingen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest 78166 Donaueschingen vom 17.11.2020	<p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die von den Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p>		
RP Tübingen 72016 Tübingen vom 24.11.2020	<p>I. Raumordnung Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Auf Plansatz 2.3.2. (Z) - „Gemeinden mit Eigenentwicklung“ - des rechtsverbindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben wird hingewiesen und gebeten, dies in der Begründung entsprechend zu berücksichtigen. Hinweis: Auf Seite 23 der Unterlagen lautet die Überschrift zu Punkt 2.1. „Verfahren nach § 13b BauGB“. Dies sollte berichtigt werden.</p> <p>II. Naturschutz Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.</p>	---	Nicht erforderlich
RV Bodensee-Oberschwaben 88214 Ravensburg vom 26.11.2020	<p>Der Regionalverband bringt zum o. g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	---	Nicht erforderlich
LA f. Geoinformation und Landentwicklung BW 70025 Stuttgart vom 27.11.2020	<p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Es wird kein Flurneuordnungsgebiet durch diesen Plan berührt.</p>	---	---
RP Stuttgart LA f. Denkmalpflege Ref. Operative	<p>Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes finden sich keine bisher bekannten Kulturdenkmale. Das Auffinden bisher unbekannter Bodendenkmale bei Aushubarbeiten kann jedoch</p>		

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Archäologie 72072 Tübingen vom 27.11.2020	<p>nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten daher um Aufnahme folgenden Hinweises auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans:</p> <p><i>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (07735 / 93777-0) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</i></p>	<p>Es wird vorgeschlagen, den bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege durch den vom Landesamt für Denkmalpflege genannten Text zu ersetzen.</p>	Nicht erforderlich
Private Stellungnahmen			
Privat 1 vom 11.11.2020	<p>Als Betroffener möchte ich mich noch einmal zum Bebauungsplan in der Bergstraße äußern.</p> <p>Vorweg darf ich bemerken, dass wir hoffen, dass der Plan, wie er zurzeit vorgestellt wurde ohne weitere Ausnahmen und Zugeständnissen in Kraft treten wird. Einige Punkte scheinen mir besonders wichtig und darüber hinaus habe ich auch eine</p>		

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 1 vom 11.11.2020</p>	<p>grundsätzliche Frage, bzw. Bemerkung.</p> <p>Zu letzterem: Der Bebauungsplan ist in Richtung NW ab der Hausnummer 46 auf die rechte Straßenseite der Bergstraße begrenzt. Während seiner Vorstellung in der Gemeinderatssitzung hat uns Herr Hornstein bitterlich klar den Eingriff in die Natur und die Verschandelung des Berges im Bereich „Oyster Villa“ vor Augen geführt. Aus meiner Sicht besteht in der Bergstraße 34, außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans, die große Gefahr, dass sich eine ähnliche „Schandtat“ wiederholen könnte. Das sollte auf jeden Fall verhindert werden, solange es noch möglich ist.</p> <p><u>Bemerkungen zu Bebauungsplan und Artenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Begrenzung der GRZ und dabei insbesondere die GRZ1, die ja einen wesentlich größeren Eingriff darstellt, wurde auf 0,30-0,25 festgesetzt. Die Überschreitung für Nebenflächen um 50% ist großzügig, solange die Stellplätze und Zufahrten alle mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden, ist dies noch zu vertreten. D.h. auf keinen Fall sollte es Genehmigungen geben, die über die 0,30 hinaus gehen. - Kritisch sehe ich hier auch die unterirdische Bebauung, vor allem in der Nähe von altem Baumbestand und zum Erhalt dieses. Hier sollte zum Schutz des Wurzelwerkes ein Mindestabstand von ca. 5 m über den Rand der Krone hinaus eingehalten werden. - Die zweigeschossige Bebauung und die max. Höhen sind ebenso kritische Faktoren. Dabei zeigt sich am Beispiel 	<p>Die zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v. H. für Stellplätze, Nebenanlagen etc. entspricht der Regelung in § 19 BauNVO. In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen sind.</p> <p>In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr.10.2 ist geregelt, dass bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vorzusehen sind.</p> <p>Unter dem `gewachsenen Gelände´ ist das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 1 vom 11.11.2020</p>	<p>Bergstraße 41/43, dass durch aufschütten des Geländes die Bodenplatte des Erdgeschosses um über einen Meter angehoben wird, was zu einer deutlich höheren Bauweise im Vergleich zu dem früheren Baubestand führt und auch deutlich über dem „natürlich gewachsenen Gelände" liegt. Hier ist es wichtig, dass bei einer Baugenehmigung die Messung auf das ursprünglich gewachsene Gelände bezogen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bericht zur Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung wird zu den Brutstätten von Turmfalken an verschiedenen Stellen auf die Aussage „Ortskundiger" hingewiesen. Diese Turmfalken haben nicht nur im Jahr 2018 in den Mammutbäumen genistet, jedes Jahr nistet ein Pärchen im rechten Baum (von der Straßenseite aus) und seit letztem Jahr haben die Turmfalken beide Bäume besiedelt. - Dagegen ist die Anzahl von Fledermäusen eher zurückgegangen. Während es vor Jahren noch einige Dutzend Fledermäuse im Bereich der Kiefer am Seeseitigen Hang gab, waren es in diesem Sommer eher nur noch ein Dutzend. <p>Mit diesem Bebauungsplan hat die Gemeinde Unteruhldingen-Mühlhofen eine wichtige Entscheidung getroffen. Der massiven Nachverdichtung, bzw. der Ausbeutung der beliebten Hangflächen und damit der Natur wird eine maßvolle Grenze gesetzt. Die für diese Hanglage charakteristische Einzelhaus-Bebauung muss ausnahmslos gefördert werden und damit auch die ökologische Funktion der Vernetzungskorridore erhalten werden.</p> <p>Die Bebauung muss sich in die Landschaft einfügen. Neben der eindrucksvollen Darstellung auf den Seiten 21/22 im Bericht von Herrn Hornstein möchte ich noch auf den Ausblick von der Bergstraße aus hinweisen. Der Bodenseewanderweg, der durch die Bergstraße führt, wurde auch diesen Sommer von unzähligen</p>	<p>des Bebauungsplanes bestehende, d.h. nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen veränderte Geländeneiveau zu verstehen.</p> <p>Kenntnisnahme, der Bebauungsplan enthält Erhaltungsgebote für den bestehenden Baumbestand.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält ebenso eine planungsrechtliche Festsetzung (Nr. 9.1) zum Schutz von Fledermäusen.</p> <p>Kenntnisnahme, Ziel der Planung ist der Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur mit einer aufgelockerten Bebauung und Grünflächen. Damit sollen auch ökologische Funktionen und Vernetzungsstrukturen gesichert werden.</p> <p>Ziel der Planung ist u. a. die Vermeidung von Beeinträchtigungen der genannten Fernwirkung des Gebietes.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Privat 1 vom 11.11.2020	<p>Touristen benutzt, die den Blick zum See zwischen den einzelnen Gebäuden schätzen. Eine Wanderung durch hochgeschossige Betonbauten wäre sicher keine gute Werbung für unsere Gemeinde.</p> <p>Letztlich möchte ich mit diesen Bemerkungen auch auf die Wichtigkeit der strikten Einhaltung der vorgeschlagenen /gegebenen Richtlinien hinweisen. Bestandsschutz darf nicht nur so interpretiert werden, dass der nächste die Grenzen immer noch etwas weiter ausdehnen darf, sondern vielmehr müssen auch Fehler erkannt werden und ein „so nicht noch einmal“ folgen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für die künftige Entwicklung des Plangebietes einen eindeutigen Rahmen, der eingehalten werden muss.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
Privat 2 vom 18.11.2020	<p>zum Bebauungsplan habe ich folgende Fragen:</p> <p>1) Mein Grundstück grenzt direkt an den Wald. Das blau eingezeichnete Baufenster bietet mir die Möglichkeit, mein Gebäude in Richtung Wald zu erweitern. In der Vergangenheit war der Waldabstand immer wieder ein Thema. Ich verstehe den Plan so, dass die Waldnähe keine Rolle spielt, wenn eine mögliche Gebäudeerweiterung im blauen Fenster verbleibt. Ist das richtig?</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis / Belange der Land- und Forstwirtschaft. Darin wird vorgeschlagen, aufgrund der Vorgaben zum Waldabstand das Baufenster auf der nördlichen Seite auf den Bestand zurückzuführen und dafür im Süden und im Osten vertretbare</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung des Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 537</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Privat 2 vom 18.11.2020	<p>2) Meine Garage mit Flachdach grenzt unmittelbar an das Grundstück 537/3. Meines Erachtens wäre es sinnvoll, eine mögliche Gebäudeerweiterung auf dem Flachdach, wo der Boden ja bereits durch die Garage versiegelt ist, vorzusehen. Hierbei wäre natürlich der Grenzabstand (2m?) zum Nachbar zu beachten. Können Sie bitte das Baufenster wie in meiner Skizze beschrieben erweitern? Auf der anderen Seite meines Grundstücks befindet sich ein noch unbebautes Grundstück, das ebenfalls an den Wald grenzt.</p> <p>3) In welchem Abstand zu meinem Grundstück kann dort gebaut werden? Soweit ich es erkennen kann, beträgt der Abstand 5 m. Ist das richtig?</p>	<p>Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Dazu gehört auch die gewünschte teilweise Einbeziehung der bestehenden Garage in das Baufenster.</p> <p>Der Abstand des benachbarten Baufensers zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 4,70 m.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
Privat 3 vom 27.11.2020	<p>in meiner Eigenschaft als Allein- und Miteigentümer bzw. Erziehungsberechtigter von minderjährigen Eigentümern gebe ich folgende Stellungnahme zu dem Planentwurf ab: Flst.Nr. 558 Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans gibt eine Grenzziehung des Grundstücks wieder, die (noch) nicht dem derzeitigen Grundbuchbestand entspricht. Ob die Verkleinerung des Grundstücks entsprechend der vorliegenden Fortführungsmitteilung, die eine Wegvermessung von Teilflächen und Verschmelzung mit dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 563/3 vorsieht, tatsächlich umgesetzt wird, ist derzeit noch nicht abzusehen. Insofern ist die Bestandsaufnahme nicht zutreffend.</p> <p>Es erschließt sich mir nicht, weshalb auf dem Grundstück in der Nordostecke eine private Grünfläche ausgewiesen werden soll, die sich als zusammenhangslose Insellösung darstellt und aufgrund der derzeitigen Nutzung keine besondere Ausweisung erfordert. In der Natur schließt sich angrenzend ausreichend Abstandsfläche</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuelle Grundstückssituation dargestellt. Überlegungen zu künftigen Veränderungen können nicht einbezogen werden.</p> <p>Die private Grünfläche dient dem Erhalt bestehender Freiraumstrukturen, die wichtige ökologische Funktionen erfüllen (siehe hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis / Belange des Natur- und</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 3 vom 27.11.2020</p>	<p>zum Wald als Puffer- bzw. Grünfläche an, so dass die zusätzliche planerische Festlegung nicht notwendig ist.</p> <p>Des Weiteren frage ich mich warum der Westliche Teil Bühlerhöhe und Stockfeld unmittelbar zwischen Bebauungsplan Reuteneben und dem neuen Bauplan Bergstraße / Bühlerhöhe nicht mit aufgenommen wurde. Nach dem jetzigen Vorschlag wird dieses Gebiet nach § 34 behandelt und nicht mit in den neuen Bebauungsplan einbezogen. Auch in dieser Lage befinden sich noch Bauplätze! Als direkter Nachbar zu diesen Grundstücken ist es für mich eine unverständliche Entscheidung, warum die nicht auch diese eingeschränkte Nutzung auferlegt bekommen sollten. Die Ausweisung einer GRZ von 0,25 erscheint mir in Bezug auf die Größe und Lage des Grundstücks als zu gering und beschneidet mich im Vergleich zu der Umgebungsbebauung unverhältnismäßig.</p> <p>Die Ausrichtung des Baufensters sollte nicht nur wegen der Größe des Grundstücks (Bestandsangabe stimmt nicht, wie oben erläutert) sondern auch wegen der Ausrichtung überdacht und ggfs. angepasst werden. Die vorgesehene Nord-/Südwestausrichtung ist unvorteilhaft und fügt sich weder in Bezug auf den Gebäudebestand noch im Verhältnis zu den topographischen Gegebenheiten städtebaulich sinnvoll ein. Es wird eine Ausrichtung in östlicher Richtung angeregt, ggfs. auch durch Splittung in zwei Baufenster, in Anlehnung an die Bestandsbebauung.</p> <p>Sollte eine entsprechende Umsetzung wegen der Aussagen in der</p>	<p>Landschaftsschutzes auf Seite 2 und den Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung). Auf dieser Grundlage werden im weiteren Verfahren weitere private Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst ein städtebaulich klar erkennbares Quartier, in dem nach Ansicht der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen aufgrund der ökologischen und städtebaulichen Situation planerischer Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl lässt vertretbare Entwicklungsmöglichkeiten zu und berücksichtigt die Lage des Grundstücks am Rand des Quartiers und im Übergangsbereich zur freien Landschaft.</p> <p>Die gewünschte Erweiterung des Baufensters nach Osten ist aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände nach Osten nur in geringem Umfang möglich. Es wird vorgeschlagen, die Erweiterung unter Einhaltung des Mindestabstands (2,50 m) vorzunehmen.</p> <p>Die Aufteilung in zwei Baukörper würde eine Ausdehnung der Bebauung in Ost-Westrichtung bedeuten und wäre aufgrund der exponierten Hanglage nicht vertretbar, auch weil sie zum Verlust</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung des Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 558</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 3 vom 27.11.2020</p>	<p>artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung abgelehnt werden, wird diese auch aus diesem Grund wegen zahlreicher Passagen in Bezug auf die Bühler Höhe in Frage gestellt. Oft werden Aussagen mit Allgemeinplätzen, Vermutungen und Akustikwahrnehmungen begründet und hergeleitet, die ich teilweise nicht bestätigen und nachvollziehen kann. Ich bin dort aufgewachsen und wohne in diesem Bereich ununterbrochen; ich lebe gerne in natürlicher Umgebung im Einklang mit der Natur - das ist jeder Zeit durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit nachvollziehbar - und kann bei Bedarf durch meine tagtägliche Wahrnehmung der vorhandenen und ggfs. auch nicht vorhandenen Arten bei einer evtl. notwendigen Überarbeitung der Relevanzbeurteilung gerne behilflich sein.</p> <p>F1st.Nr. 553 Auf diesem Grundstück ist der Erhalt eines Baumes vorgesehen. Das Wurzelwerk dieses Baumes beeinträchtigt bereits heute das Bestandsgebäude und führt regelmäßig zu erforderlichen aufwendigen Reparaturmaßnahmen. Ggfs. ist deshalb eine Entnahme noch in diesem Winter ohnehin notwendig. Es wird deshalb dringend angeregt, die Festsetzung zum Erhalt dieses Baumes zu streichen. Ggfs. kann als Ersatz eine Neuanpflanzung vorgesehen werden, die mit dem Erhalt des Gebäudes und ggfs. dessen zulässiger Umgestaltung in Einklang steht und künftige Konflikte ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Der Vortrag weiterer Bedenken und Anregungen zum Planentwurf insgesamt bleibt vorbehalten.</p>	<p>wertvoller Freiflächen führen würde (siehe hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis / Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Seite 2 und den Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung).</p> <p>Die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung wurde vom Büro SeeConcept erarbeitet. Dessen Inhaber ist seit Jahren in Unteruhldingen wohnhaft und verfügt über profunde Kenntnisse der örtlichen Situation.</p> <p>Der Standort des Baumes weist einen Abstand von 10 zum bestehenden Gebäude, gemessen ab dem Stamm, auf. Der Erhalt des Baumes erscheint daher vertretbar, zumal der Baumbestand im Plangebiet insgesamt wichtige ökologische Funktionen erfüllt, die Neupflanzungen erst nach Jahrzehnten übernehmen können.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 4 vom 26.11.2020</p>	<p>Die ausgelegten Dokumente von Bestandsaufnahme und Festlegung sind bemerkenswert. Einige Punkte möchten wir unsererseits gerne anmerken.</p> <p>Vorab erfreuliche Ergänzungen zum „Lebensraum Bergstraße“ Wir alle dürfen hier zu entsprechender Jahreszeit Zeugen einer ausgeprägten Fledermauspopulation entlang des gesamten Straßenverlaufes sein. An unserem Haus wird dann tagsüber in Sonnenschirmen und hinter den Klappläden geruht. Außerdem sind wir stolze Gastgeber einer 1,20m langen Ringelnatter. Diese sind unserem Wissen nach eher selten und recht standorttreu - sie scheint sich in unserem Garten und der Umgebung also recht wohl zu fühlen. Ebenso besingen uns eine Menge Feldgrillen, die leider auch auf der Roten Liste stehen. Was den „Planern“ entgangen sein dürfte, aber sicher die Anwohner hier fast täglich bezeugen können ist die Tatsache, dass diverse Rehe samt Nachwuchs regelmäßig durch die Gärten stromern und dort auch lagern. Sicher sind die Fraßschäden nicht immer erfreulich, aber das nimmt man auch mal in Kauf.</p> <p><u>Zum Bebauungsplan</u> Juristische Präzisierung „2.0 Erdgeschoßbodenhöhe“ Zum Punkt „Planrechtlichen Festlegung / 2.0 Erdgeschoßbodenhöhe“ ist die Formulierung „über dem gewachsenen Gelände“ zur Festlegung der Erdgeschoßhöhe juristisch nicht definiert. Es wird dann in den „Hinweisen / Höhenaufnahmen“ die Erfordernis einer Vermessung angegeben. Wir hoffen, dass diese Ausführungen juristisch stichhaltig sind, damit die üblichen, zu erwartenden individuellen „Auslegungen“ und „Tricksereien“ in diesem wichtigen Aspekt ausgeschlossen sind. Sicher würde strikte Festlegung der Höhen nach N.N./Meereshöhe auf den freien Grundstücken jegliche Deutungsspanne ausschließen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Unter dem `gewachsenen Gelände` ist das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bestehende, d.h. nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen veränderte Geländeniveau zu verstehen. Die Festsetzung von Höhen in Meter über Normal Null wäre zwar (theoretisch) möglich, würde aber einen enormen planerischen Aufwand bedeuten, weil jedes Grundstück bezüglich der Höhenlage einzeln betrachtet und bewertet werden müsste. Angesichts der teilweisen sehr kleinteiligen Topographie könnte dies auch zu Ungerechtigkeiten führen. Für die städtebauliche Situation maßgebend und prägend ist die Höhenlage der Gebäude im Verhältnis zum vorhandenen Gelände. Daher erscheint die bestehende Festsetzung praktikabel und angemessen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 4 vom 26.11.2020</p>	<p>Pflanzliste Einige konstruktive Gedanken zur Pflanzauswahl: Die Planzliste erscheint botanisch etwas eingeschränkt. Daher regen wir an, diese z.B. um die originär vorhandenen Nutzsorten zu erweitern. Äußerlich betrachtet ist das hier kein „Villenviertel“, sondern eher als ein Gebiet von „Landhäusern und gehobenem Siedlungsbaustil (40er, 50er, 60er Jahre)“ zu bezeichnen. In dieser Zeit und davor waren Obstbäume in jedem Garten Standard. Und so sind in den Gärten der älteren Häuser in der Bergstraße noch ebendiese Nutzbäume wie Apfel, Kirsche, Quitte, Mirabelle, Walnuss etc. vorhanden - warum geben Sie dieser Tradition keinen Raum? Es wäre erfreulich, wenn Sie die Listen entsprechend erweiterten. Sie tragen nicht nur der zu erwartenden Tendenz und Notwendigkeit der Regionalität von Lebensmitteln Rechnung, sondern animieren vielleicht zu ein wenig „Selbstversorgung“.</p> <p>Zu unserem eigenen Grundstück, Flurstück 415/1, Hausnummer 39 und Nachbargrundstücke Flurstück 407/1 und 418/1) Baufenster: Wir beabsichtigen keinen Anbau an das bestehende Gebäude. Allein aus ästhetischen Gründen sollte dieses Haus unserer Meinung nach an der Vorderseite nicht erweitert werden. Einzige käme eine Erweiterung „zu unseren Lebzeiten“ um einen behindertengerechten Zugang z.B. in Form eines Liftschachtes an der rückwärtigen Seite des Hauses infrage. Dazu würden die erlaubten 1,5 m Tiefe einer solchen Erweiterung nicht ausreichen. Daher bitten wir, das Baufenster entsprechend nach hinten zu verschieben, zumindest auf das Gebäude zu mitteln. Da die Straße an dieser Stelle abknickt, erscheint eine nach hinten versetzte</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die Pflanzenliste um `Obst-Hoch- und Halbstämme in regionaltypischen Arten und Sorten´ zu ergänzen.</p> <p>Die gewünschte Verschiebung des Baufensters nach Norden ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Es wird daher vorgeschlagen, diese entsprechend vorzunehmen.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der Pflanzenliste</p> <p>Zustimmung zur gewünschten Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 415/1 nach Norden</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 4 vom 26.11.2020</p>	<p>Baulinie/Baufenster, auch für ein etwaiges neues Gebäude, ohnehin schlüssiger.</p> <p>Wir haben uns bevor der Bebauungsplan angegangen wurde, mit den Nachbarn bereits eingehender mit den Baulinien auseinandergesetzt. Dabei haben wir festgestellt, dass man damit bislang präziser umgegangen ist und keine Abweichungen zugelassen hat. Was uns zu einer weiteren Frage zu den Nachbargrundstücken, Flurstück 407/1, respektive 418/1 führt. Wir verstehen nicht, warum hier bei der Festlegung der Baufenster die Baulinien bedingt Berücksichtigung finden, die ja ein Wohngebiet und einen Straßenverlauf erst harmonisch und als subtil „schlüssig“ erscheinen lassen. Wir bitten Sie dazu einmal die Lage des Vorbestandes auf diesen Nachbargrundstücken zu betrachten (im Anhang), bestehend aus einem Doppelhaus, welches exakt dem Straßenverlauf folgte.</p> <p>Das war optisch sehr geschmeidig und hat sich vollständig in die durchgängige Linie der Bauten integriert. Zudem wäre so - wie vormals - eine ausreichende Grünfläche vor den potentiellen neuen Gebäuden vorhanden, wie erwünscht, und würde sich besser in den Bestand einfügen als die vorgeschlagene Anordnung der Baufenster.</p> <p>Dem §35 BauGB nach, wäre der Altbestand rechtlich einzubeziehen.</p> <p>Es gibt mindestens eine negative Ausnahme eines Neubaus weiter hinten in der Bergstraße, die eben nicht präzise den Baulinien folgt, diese sind in der Wahrnehmung optisch sehr störend.</p> <p>Außerdem bitten wir folgenden Umstand auf eben diesen Flurstücken zu berücksichtigen und in der Planung die Höhenlinien anzupassen: Der Abrißschutt des Vorbestandes wurde nicht (fachgerecht) abgefahren und entsorgt, sondern auf dem vorderen Teil der Grundstücke entlang der Straße als Hügel gelagert. Dies entspricht nicht dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf.</p>	<p>Das Grundstück Fl. St. Nr. 407/1 enthält aufgrund seiner Größe zwei Baufenster, die hintereinander angeordnet sind. Ein größeres Baufenster im Süden, z. B. für ein Doppelhaus, würde zu einer städtebaulich nachteiligen Verdichtung entlang der Straße führen.</p> <p>Unter dem `gewachsenen Gelände` ist das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bestehende, d.h. nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen veränderte Geländeniveau zu verstehen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 4 vom 26.11.2020</p>	<p>Dieser senkte sich von der Straße in die Grundstücke hinein sogar minimal ab, um dann sanft in Richtung des alten Gebäudes anzusteigen. Der noch vorhandene, asphaltierte Zufahrtsweg westlich des früheren Gebäudes endet in etwa auf halber Höhe des ursprünglichen unteren Geschoßes. Dazu ist Bildmaterial zur Einsicht vorhanden.</p> <p>Bäume Wir wundern uns, dass unsere ca. 80-jährige Eiche an unserer nordwestlichen Grundstücksgrenze keinen Eingang in die Pläne gefunden hat? Dieses wunderbare Geschöpf hegen und pflegen wir mit Freude und Stolz, denn er zählt zu den mächtigsten Bäumen in der Bergstraße, bietet einen riesigen Lebensraum und trägt erheblich zu unser aller Sauerstoffversorgung bei. Dieser Baum muss erfasst, geschützt und was wir hoffen nicht zu erleben, auf jeden Fall ersetzt werden müssen. Vielleicht erkennen sie diesen als „Pflichtbaum“ anstelle des im Folgenden erörterten an? Denn: Auf dem Plan finden wir auf unserem Grundstück straßenseitig ein Baumpflanzgebot. Das ist für die angedachte Gesamtplanung vollkommen nachvollziehbar, aus den Gegebenheiten vor Ort leider nicht realisierbar. In der Bauphase hatten wir mit dem Landratsamt und dem damaligen Bauamtsleiter der Gemeinde einen gemeinsamen Vororttermin, um die Wiederherstellung/Ausgestaltung genau dieses vorderen Grundstücksteiles final genehmigen zu lassen. Die heute sichtbare Ausführung und Bepflanzung entspricht exakt den damaligen, amtsseitigen Forderungen. Ebenso haben wir seinerzeit ausdrücklich die Zusage erhalten, dass über die</p>	<p>Schuttablagerungen bzw. Anfüllungen können daher nicht in die Ermittlung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe einfließen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den Baum mit einem Erhaltungsgebot zu versehen (siehe hierzu die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis / Belange des Natur- und Landschaftsschutzes)</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe hierzu die Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis / Belange des Natur- und Landschafts- schutzes)</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 4 vom 26.11.2020</p>	<p>Heckenpflanzung und Berankung der vorderen Mauer hinaus, keine weitere Bepflanzung erfolgen muss. Diese Rechtssicherheit war für uns zwingend erforderlich. Denn in diesem vorderen Bereich des Grundstückes sind eine 7.000l-Regenwasserzisterne samt erforderlichem Retentionsvolumen eingelassen. Ebenso deren diverse Zu- und Ableitung. Außerdem und noch entscheidender liegen dort im gesamten Bereich des Rasens die Kollektoren und (Zu-)Leitungen unserer Erdwärmeheizung. Aus diesem Grund haben wir dort nur im Randbereich flachwurzelnde Formgehölze gepflanzt. Alles darüber hinaus würde unsere CO2 neutrale Heizungsanlage (Wärmepumpe, PV und Batteriespeicher) unmöglich machen. Ein weiterer Aspekt ist, dass wir uns mit unserem Grundstück bei Orkan-Stürmen im Vergleich zu anderen Stellen in der Bergstraße strömungstechnisch in extrem exponierter Lage befinden. Das durften wir mehrfach eindrücklich erleben. Was z.B. bei einem potentiellen Entwurzeln eines größeren Baumes die Heizungsanlage vermutlich zerstören würde. Zur Veranschaulichung der Heftigkeit der Stürme bei uns sei erwähnt, dass hier schwere Massivholz-Deckchairs mehrere Meter weit fliegen, ebenso ist schon einer der 50kg schweren Doppelklappläden aus der Verankerung 5m weit auf den Rasen geschleudert worden. Darüber hinaus mag Sie sicher überzeugen, dass Sie auf unserem Grundstück alles andere als eine „pflegeleichte Rasen und Busch“-Formation vorfinden. Wir haben auf unserem Grundstück zusätzlich zu den beiden Bäumen im Bestand bereits 13 (!) Bäume gepflanzt, diese haben selbstredend erst zwischen 2-5 m Höhe erreicht, da es sich um Pflanzungen der letzten 3 Jahre handelt. Außerdem haben zahlreiche Strauchgehölze Ihren Platz gefunden.</p>	<p>Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume entlang der Straße gliedern und gestalten das Straßen- und Siedlungsbild. Es wird jedoch vorgeschlagen, aufgrund der besonderen Situation (Zisterne, Erdwärme etc.) das Pflanzgebot auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 415/1 zu streichen.</p>	<p>Zustimmung zur Streichung des Pflanzgebotes auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 415/1</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 4 vom 26.11.2020</p>	<p>Die restlichen Flächen haben wir bewusst mit überbordenden Blütenstauden bestückt, um Insekten von Februar bis Dezember Nahrung und Lebensraum zu bieten, um wiederum Nahrung für Vögel zu sein.</p> <p>Wir beobachten zu unserer Freude eine unglaubliche Fülle und Vielfalt an diesen Kleinstlebewesen in unserem Garten, und erachten es für zwingend notwendig, eben diesen Nahrung und Lebensraum zu bieten.</p> <p>Veranschaulichung von hier - vor 2 Jahren durften wir ein einmaliges Schauspiel beobachten: Einer unserer riesigen, echten Lavendelsträucher von über 1 m Höhe und Breite diente für eine halbe Stunde als Lab- und Sammelplatz von ca. 500 (!) frischgeschlüpften Kohlweißlingen.</p> <p>Außerdem haben wir den Grundstücksbereich hinter dem Haus zu einem Gemüse- und Nutzgarten angelegt.</p> <p>In Summe entspricht das unseren Vorstellungen nachhaltigen, gesunden und ökologischen Lebens in Verantwortung gegenüber unseren Mitgeschöpfen und der Natur.</p> <p>Neben der Solaranlage auf dem Garagendach samt Batteriespeicher, der Erdwärmeheizung, der Versorgung des Gartens ausschließlich mit Regenwasser möchten wir voranschreiten und Vorbild sein auf dem Weg - weg von fossiler Energiegewinnung hin zu dezentraler Selbstversorgung.</p> <p>Wir freuen uns über unsere Energiebilanz und den Beitrag zur Nachhaltigkeit - unabhängig von einer spitz gerechneten Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Fortwährend bekommen wir - z.B. auch von Feriengästen, die anhalten und klingeln - ausgesprochen positiven Zuspruch wegen des harmonisch und ansprechend gestalteten Gartens.</p> <p>Daher sind wir sicher, auf jeden Fall nicht nur einen ökologischen, sondern auch „optisch“ ohne zusätzlicher „Bebaumung“ an dieser vorderen Stelle unserer Verpflichtung zu einer lebenswerten</p>		

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Privat 4 vom 26.11.2020	Bergstraße beizutragen. Sehr gerne erörtern wir die Punkte auch persönlich mit Ihnen, und freuen uns auf die Berücksichtigung unserer Punkte.		
Privat 5 vom 25.11.2020	<p>unter Vorlage der dem Unterzeichner erteilten Vollmacht der Eigentümer des Grundstücks Flst.420, Bergstraße 46, Gemarkung Unteruhldingen,</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>sowie namens und im Auftrag der Nießbrauchberechtigten des Grundstücks Flst. Nr. 420, Bergstr. 46, Gemarkung Unteruhldingen - Vollmacht wird insoweit unverzüglich nachgereicht werden -wird zum Entwurf des Bebauungsplans „Bergstraße" wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Bauplanungsrechtliche Zuordnung des Grundstücks Flst. 420, Bergstraße 46</p> <p>Das Grundstück liegt auf der Hangseite der dem Bodensee zugewandten Bebauung entlang der Bergstraße. Es ist das erste Grundstück im Anschluss an den südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs an dieser dem See zugewandten Bauungsreihe. Die Bebauung entlang der Bergstraße in südwestlicher Richtung ist geprägt durch eine hohe Bebauungsdichte mit massiv in Erscheinung tretenden Baukörpern, von der Seeseite aus betrachtet. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf - F Ziffer 2, Seite 21 - wird im letzten Absatz ausgeführt, dass sich im</p>	<p>Die Bebauung an der Südseite der Bergstraße ist im westlichen Bereich dicht an der Hangkante angeordnet. Die Häuser stehen ebenfalls dicht an der Straße, die knappen Vorbereiche beschränken sich im Wesentlichen auf Zugänge und Stellplätze. Die Erdgeschossfußbodenhöhen liegen größtenteils unterhalb der Straßenhöhen. Beim Grundstück Fl. St. Nr. 420 schwenkt die Straße nach Norden ab, das Grundstück ist die erste Fläche, die</p>	Nicht erforderlich

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>südöstlichen Teil der Bergstraße bis zur Gemarkungsgrenze von Meersburg die vorstehend beschriebene - negative - Entwicklung (Absätze 2 bis 5 der Ziffer 2 der Begründung) in Grenzen halte. Sämtliche weiteren Ausführungen des letzten Absatzes der Ziffer 2 beziehen sich ausschließlich auf diesen südöstlichen Bereich der Bergstraße. Bauplanerisch sind nach der durch den Unterzeichner erfolgten Ortsbesichtigung zwei Bauungszusammenhänge festzustellen, wovon dementsprechend der Bauungsplanentwurf ausgeht. Für die Beurteilung, ob ein Bauungszusammenhang vorliegt ist nach der einschlägigen Rechtsprechung auf die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse, die tatsächlich vorhandene Bebauung abzustellen. Zu den maßgeblichen örtlichen Gegebenheiten gehören dabei auch topographische Verhältnisse. Diese bauplanerischen Grundsätze umgesetzt auf den vorliegenden Bauungsplanentwurf ergeben, dass sich dieser auf zwei sich in ihrer tatsächlichen baulichen Prägung signifikant unterscheidende Bauungszusammenhänge bezieht, nämlich Bergstraße südwestlicher Teil und Bergstraße südöstlicher Teil. Der erstere ist geprägt durch eine massive Bebauung entlang der Hangkante mit äußerst spärlicher Begrünung, auch in den wenigen Vorgärten, der letztere durch die „ablesbare ursprüngliche Siedlungsstruktur“ mit begrünten Vorgärten und Baumbewuchs (s. Ziffer 2 der bezeichneten Begründung, letzter Absatz, Seite 21). Aus der Topographie ergibt sich eine Abgrenzung der beiden Bauungszusammenhänge durch das an der Einmündung der Weinbergstraße in südwestlicher Richtung zur Bergstraße beginnende Straßengefälle.</p>	<p>eindeutig nicht der Hangkante zuzuordnen ist, sondern eine weitgehend ebene Fläche auf der Höhe der Bergstraße darstellt. Es weist entlang der Straße Grünflächen und eine zweigeschossige Bebauung auf und stellt damit den `Auftakt` zur östlichen / südöstlichen Bergstraße dar. Damit ist es aus städtebaulicher Sicht Teil des Plangebiet und nicht des durch die unmittelbare Lage am Hang geprägten Quartiers im Westen.</p>	

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>2. Wahl der Verfahrensart a. <u>Nachverdichtung</u> Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB greift in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht. Nach § 13 a BauGB ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bebauungsplans der Innenentwicklung, dass mit ihm eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bezweckt werden. Der Innenentwicklung unterfallen Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandenen Ortsteile. Vorhandener Ortsteil in diesem Sinne ist die gesamte Bebauung entlang der Bergstraße. sowie die topographisch westlich - hangabwärts - sich anschließende Bebauung entlang des Waldweges. Von daher widerspricht der Bebauungsplanentwurf den gesetzlichen Voraussetzungen des § 13 a BauGB, indem er ohne jegliche planerische Rechtfertigung einen Ausschnitt des Ortsteils „Bergstraße/ Waldweg“ überplant. Diese Ausschnittsbildung ist nicht durch städtebauplanerisch nachvollziehbare Überlegungen bzw. planerische Indizien aufgewiesen. In diesem Zusammenhang ist rechtlich im Übrigen problematisch im Sinne eines planerischen Abwägungs-defizits die Herausnahme der südwestlich an das Grundstück Flst. 420 anschließenden Bebauung entlang der Bergstraße ab Gebäude 44 bis 28. Auch insoweit ist keine planerische Rechtfertigung erkennbar, weder in der Begründung des Planentwurfs (Buchstabe F Ziff. 2) noch ist diese anhand der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ablesbar.</p>	<p>Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist vorliegend eröffnet. Das planerische Konzept muss, um die Anwendung des § 13a BauGB zu rechtfertigen, seinem Inhalt nach der Innenentwicklung dienen, der Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken (VGH Mannheim NVwZ-RR 2019, 149). Der Innenentwicklung unterfallen danach Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, gewachsener städtebaulicher Strukturen, die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen), Nachverdichtungen (BVerfG, ZfBR 2017, 680. In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile i.S. von § 34 zu bewerten sind. Mit dem Plan soll, die im Plangebiet noch auffindbare Struktur der ursprünglich im gesamten Bereich entlang der Bergstraße und des Waldweges vorhandenen aufgelockerten Einzelhausbebauung erhalten und eine Nachverdichtung nur soweit maßvoll zugelassen werden, dass die in weiten Teilen im Plangebiet noch vorhandenen Grünflächen soweit erhalten werden, dass deren ökologische Funktion erhalten bleibt. Unter Ziff. 2, Seite 21 der Begründung ist dies wie folgt</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung des Verfahrens gem. § 13a BauGB</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>b. <u>Andere Maßnahmen der Innenentwicklung Solche sind in dem Entwurf nicht zu erkennen.</u> Demnach ist das gewählte vereinfachte Verfahren nach §13 a BauGB nicht die zulässige Verfahrensart.</p>	<p>zusammengefasst: „Die ursprüngliche Siedlungsstruktur ist gut ablesbar. Begrünte Vorgärten und Bäume prägen in weiten Teilen das Siedlungsbild. Die Bebauung ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, maßstäblich und eher zurückhaltend. Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht hier die Chance, auf Dauer ein Wohnquartier zu erhalten, das sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt, ökologische Funktionen wahrnimmt und ein hochwertiges Wohnumfeld darstellt. Bauliche Veränderungen und Ergänzungen sollen durchaus möglich sein, sie sollen sich jedoch in Maßstäblichkeit und Form einfügen und dürfen nicht zu einem unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch führen. Deshalb soll neben der Bebauung dem Erhalt einer angemessenen Freiraumstruktur und dem Erhalt des Baumbestandes ein besonderes Augenmerk gelten.“</p> <p>Damit dient der Plan dem Erhalt dieser vorgefunden Struktur und bezweckt daneben eine lediglich maßvolle Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung, was beides zulässige Maßnahmen der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB sind.</p>	

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>3. Planrechtfertigung Eine Gesamtbetrachtung der Begründung zum Planentwurf unter Buchstabe F ergibt, dass es in Bezug auf den südwestlichen Teil der Bergstraße, der, wie sich aus der Topografie ergibt, mit dem Grundstück Bergstraße 46 beginnt, an einer planerischen Rechtfertigung im Sinne einer Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB fehlt. Es wird nicht verkannt, dass der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit insoweit rechtlich ein Spielraum eingeräumt ist. Unabdingbar ist jedoch, dass planerische Ziele formuliert werden, die bei einer Überplanung des Bestands aus der Planung unter Heranziehung der Begründung ersichtlich und realistisch umsetzbar erscheinen. Daran fehlt es in Bezug auf den südwestlichen Bereich des Entwurfs. Die tatsächlichen Gegebenheiten, beginnend mit der Bebauung auf dem Grundstück Bergstraße 44, erlauben keine umsetzbare,- wenn auch moderate – Verdichtung. Die massive Bebauung der einzelnen Grundstücke steht dem entgegen. Außerdem kann das als - unausgesprochen - wünschenswert angedeutetes Planungsziel einer Gewährleistung von „Vernetzungskorridoren zwischen dem Seeufer und dem landeinwärts gelegenen Landschaftsräumen“ jedenfalls in diesem südwestlichen Teil nicht mehr erreicht werden. Dies gilt auch für das Grundstück Bergstraße 46. Der Korridor, der in diesem Bereich vormals bestanden hat, ist mit der nach § 34 BauGB genehmigten Bebauung des Grundstücks Flst. Nr.431, Waldweg 29 b und 29 c mit einer GRZ von 0,43 geschlossen worden. Die Begründung zum Entwurf - Buchstabe F Ziffer 2 - stellt in fünf von insgesamt sechs Absätzen Missstände in der baulichen Entwicklung des „ausgedehnten Wohngebietes im Südosten von Unteruhldingen dar“, welches auf der Grundlage von § 34 BauGB zu einem</p>	<p>Bauleitpläne sind dann „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können. Eine verbindliche Bauleitplanung kann auch eine bereits vorhandene Bebauung überplanen, selbst wenn sich die Bebauung weitgehend nach § 34 bestimmt (BVerwG NVwZ-RR 1997, 83). Die Stellungnahme des Anwohners „Privat 5“ unterscheidet zwischen dem südwestlichem und südöstlichen Bereich des Plangebietes. Eine solche Unterscheidung macht der Plan und dessen Begründung indes nicht. Das Plangebiet wird insoweit definiert als „beginnend im „südöstlichen Bereich der Bergstraße“ (siehe .S. 21 der Begründung). Die Stellungnahme „privat 5“ spricht dagegen vom südöstlichen Bereich des Planes. Die von der Stellungnahme selbst zitierten und oben bereits dargelegten Planungsziele gelten indes für das gesamte Plangebiet („südöstlicher Bereich der Bergstraße“). Eine Beschränkung dieser Planungsziele auf den südöstlichen Planbereich ist dem Plan weder zu entnehmen, noch ist das beabsichtigt. Der Plan beabsichtigt den noch erhaltenen Teil der oben definierten durchgrünter Strukturen im gesamten Plangebiet zu erhalten, der Entwertung</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>Großteil entlang des Waldweges und der Bergstraße über viele Jahre entstanden ist im Sinne einer kritischen Bestandsaufnahme. Lediglich im sechsten und letzten Absatz, der sich ausdrücklich auf den südöstlichen Teil, also den an das letzte dem südwestlichen Teil zuzuordnenden Grundstück Bergstraße 46 anschließenden, bezieht, finden sich planerische Zielvorgaben: „Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht hier die Chance, auf Dauer ein Wohnquartier zu erhalten, das sich in das Siedlungs - und Landschaftsbild einfügt, ökologische Funktionen wahrnimmt und ein hochwertiges Wohnumfeld darstellt. Bauliche Veränderungen und Ergänzungen sollen durchaus möglich sein...“ Diese Beschränkung der planerischen Zielvorstellungen auf dem südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist demnach beabsichtigt Es besteht nach dem Willen der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit kein Planungsbedürfnis für den südwestlichen Teil des Entwurfs, welcher nach der Topografie und der vorhandenen Prägung des Bebauungszusammenhangs, wie bereits ausgeführt, mit dem Grundstück Bergstraße 46 in Richtung Südwesten beginnt.</p> <p>Es fehlt insbesondere die rechtlich gebotene planerische Rechtfertigung in Bezug auf das einzige im Bebauungszusammenhang entlang der Hangkante zum Bodensee einbezogene Grundstück Bergstraße 46 des südwestlichen Bereichs der Bergstraße, obwohl sich wegen dieser planerisch einzigartigen Behandlung abwägungsbeachtlich aufdrängt, insoweit die städteplanerische Erforderlichkeit zu begründen. Eine solche ist weder dargelegt noch ersichtlich, allerdings planerisch nachvollziehbar, da sich die planerische Problembewältigung ausschließlich auf den</p>	<p>der besiedelten Flächen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere entgegen zu wirken und durch den weitest gehenden Erhalt von vorhandenen Grünflächen auch den Folgen des Klimawandels zu begegnen. Diese Ziele lassen sich zweifelsohne im Plangebiet erreichen. Das Grundstück/Gebäude Bergstraße 44 wie auch das Flurstück 431 liegen außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Der Plan beschränkt seine Zielsetzung nicht auf den südöstlichen Geltungsbereich (siehe bereits oben); ein Planungsbedürfnis wird für den <u>gesamten</u> Planbereich gesehen.</p> <p>Auf Höhe des Flst.. Nr. 420 schwenkt die Straße nach Norden ab, das Grundstück ist die erste Fläche, die eindeutig nicht der Hangkante zuzuordnen ist, sondern eine weitgehend ebene Fläche auf der Höhe der Bergstraße darstellt. Es weist entlang der Straße Grünflächen und eine zweigeschossige Bebauung auf und stellt <u>damit den `Auftakt´ zur östlichen / südöstlichen Bergstraße</u> dar. Damit ist es aus städtebaulicher Sicht Teil des</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>südöstlichen Randbereich der Bebauung entlang der Bergstraße bezieht. Es entsteht der Eindruck, dass es sich hinsichtlich des Grundstücks Bergstraße 46 um eine - unzulässige- Negativplanung handelt, die grundsätzlich nur zur Abwehr bisher zulässiger Nutzungen planungsrechtlich anerkannt ist.</p> <p>Fazit: Nach Ansicht des Unterzeichners ist mangels planerischer Rechtfertigung der gesamte südwestliche Bereich des Entwurfs, beginnend mit dem Grundstück Bergstraße 46 bis einschließlich Weinbergstraße als zu überplanende Fläche „herauszunehmen.“ Der Unterzeichner ist der Auffassung, dass in einem Normenkontrollverfahren mit den obigen Ausführungen eine teilweise Unwirksamkeit des Bebauungsplans zu begründen wäre.</p> <p>4. Hilfsweise: Abwägungsdefizite, Abwägungsdisproportionalität (Verletzung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit) in Bezug auf Grundstück Flst. 420, Bergstraße 46</p> <p>a. <u>Der rechtliche Bezugsrahmen</u> Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie der Nießbrauchberechtigten des Grundstücks Bergstraße 46 gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Sollten die Einwendungen unter oben Ziffer 1 und 2 nicht entsprochen werden, wird - hilfsweise - gerügt, dass der Entwurf des Bebauungsplans in Bezug auf das Grundstück Flst. Nr. 420</p>	<p>Plangebiets und nicht dem durch die unmittelbare Lage am Hang geprägten Quartiers im Westen zuzuordnen.</p> <p>Es mangelt weder dem Plan noch einzelner Festsetzungen an der Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB bzw. der planerischen Rechtfertigung, noch sind Fehler bei der Abwägung im Hinblick auf die Einbeziehung des Flurstücks 420 in das Plangebiet zu erkennen.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung des Grundstücks Fl. St. Nr. 420 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>wesentliche Abwägungsmängel aufweist.</p> <p>Eine solche Abwägung hat, obgleich diese sich in Anbetracht der Bauvoranfrage des [REDACTED] vom 18.06.2018 zum Neubau von zwei Doppelhäusern und Tiefgaragen auf dem Grundstück Bergstraße 46 hätte bebauungsplanrechtlich aufdrängen müssen, nicht stattgefunden.</p> <p>Rechtlich besteht nach einhelliger Rechtsprechung und Literatur das Gebot planerischer Konfliktbewältigung. Ein anerkannter Abwägungsgrundsatz ist, dass mit der Planung verbundene Konflikte soweit wie möglich auch durch die Planung gelöst werden sollen. Dieses Gebot stellt Grundanforderungen an die Bauleitplanung und verlangt, dass die danach zu berücksichtigten Belange in die Abwägung eingestellt werden mit der Vorgabe, im Rahmen der Abwägung spezifisch auf das jeweilige Grundstück bezogen, dass das planungsrechtlich vorgegebene Konfliktlösungspotenzial ausgeschöpft wird. Ferner sind planerische Konflikte nach Möglichkeit zu vermeiden oder in der Planung zu lösen, nicht jedoch von vornerein ohne sachliche Berechtigung zu verschieben. Auf schützenswerte Individualinteressen ist Rücksicht zu nehmen; diese sind möglichst zu schonen (vgl. Stürer, Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, 5.Auflage, 2015, Rn.1108 ff. m.w.N).</p>	<p>Unter anderem die Bauwünsche für das Flurstück 420 nebst Tiefgarage waren Anlass der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Wie sich der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (s. Bekanntmachung im Amtsblatt vom 02.11.2018) unschwer entnehmen lässt, war dem Gemeinderat klar bewusst, dass im Falle der Zulassung solcher Bauwünsche im vorliegenden Quartier ein Präzedenzfall geschaffen worden wäre, der aus Sicht der Gemeinde eine an dieser Stelle unerwünschte bauliche Verdichtung des oben beschriebenen und im Plangebiet noch erhaltungswürdigen Gebietscharakters mit weitestgehend intakten größeren Grünflächen bedeutet hätte. Im Rahmen der Prüfung der Bauwünsche einzelner Eigentümer erkannte der Gemeinderat eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung, die es im Quartier zu unterbinden galt. Der Gemeinderat traf im Rahmen der ihm zustehenden Planungshoheit deshalb bewusst die Entscheidung, planerisch in diese unerwünschte Entwicklung einzugreifen und durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, die städtebauliche im Entwicklung im Quartier zu lenken. Es erfolgte damit also sehr wohl eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Interessen der von der Planung</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>b. Eine solche rechtlich gebotene <u>Konfliktbewältigung</u> im Hinblick auf die bis zum Zeitpunkt der am 09.11.2020 beschlossenen maßgeblichen Rechtslage einer Genehmigungsfähigkeit des bezeichneten Vorhabens des [REDACTED] nach § 34 BauGB findet sich in dem Bebauungsplanentwurf nicht. Im Rahmen der Planung notwendiges Abwägungsmaterial ist insoweit, dass nach der rechtlichen Beurteilung der zuständigen Baurechtsbehörde des Landratsamts Bodenseekreis die von [REDACTED] eingereichte Bauvoranfrage gemäß §34 BauGB hätte positiv beschieden werden müssen, und dies in Bezug auf das geplante Vorhaben.</p> <p>Demgegenüber ist die überbaubare Grundstücksfläche mit dem geplanten Baufenster auf dem Grundstück Bergstraße 46 auf weniger als der Hälfte der nach § 34 BauGB zulässigerweise überbaubaren Grundstücksfläche reduziert</p>	<p>betroffenen Eigentümern und Nießbrauchberechtigten und deren Bauwünschen, auch des Grundstücks Bergstraße 46.</p> <p>Der Bauwunsch des Einwenders „Privat 5“ steht der planerischen Absicht entgegen, die oben genannten Planziele im Plangebiet zu erreichen. Selbst wenn es so wäre, dass möglicherweise –ohne den Plan- in Einzelfällen eine weitergehende Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben bestehen könnten, ist gerade dies ein auslösender Faktor, den Bebauungsplan aufzustellen, um den Gebietscharakter mit seinen dort noch intakt vorhandenen Frei- und Grünflächen unter lediglich maßvoller baulicher Erweiterungsmöglichkeiten zu erhalten. Eine Zulassung von Bauwünschen unter weitest gehender Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund des § 34 BauGB und eine dadurch eintretenden unkontrollierte bauliche Entwicklung im vorliegenden Quartier würde diese Planungsziele konterkarieren. Eine Unverhältnismäßigkeit kann nicht gesehen werden. Der Plan sieht ausreichende und den übrigen Grundstücken entsprechende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vor. Die</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>worden. Dies ist - auch unter Berücksichtigung der Sozialbindung des Eigentums gemäß Art.14 Abs. 2 GG unverhältnismäßig. Aus der Gewährleistung des Eigentums durch Art. 14 GG resultiert ein subjektiv- öffentliches Recht der betroffenen Grundstückseigentümer des Flst. 420, das durch das „Gebrauchen-können“, dem die Baufreiheit zuzuordnen ist, gekennzeichnet wird. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks muss daher als wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen bei der Planaufstellung gemäß der nach § 1 Abs.7 BauGB vorzunehmenden Abwägung beachtet werden (BVerwG, Beschl. v.15.05.2013 - 4 BN 1/13, Rn.17 - juris m.w.N.). In dem Entwurf finden sich insoweit keinerlei Anhaltspunkte einer Beachtung in Bezug auf das Grundstück Bergstraße 46. Die Festsetzung des Baufensters in Bezug auf dieses Grundstück wirkt sich für dessen Eigentümer wie eine teilweise Enteignung aus. Es wird nicht verkannt, dass eine solche Teilenteignung nach der Rechtsprechung gerechtfertigt sein kann, wenn planerisch ein vernünftiger Grund dafür besteht, dass die gravierende Beschränkung der baulichen Nutzung gerade auf dem Grundstück Bergstraße 46 zu erfolgen hat (BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 -1BvR 1402/01, Rn. 29 -juris m.w.N.). Auch insoweit leidet der Entwurf an einem Defizit schon bei dem Aufweis des planungsrechtlich unabdingbar einzustellenden Abwägungsmaterials. Die mit dem Entwurf vorgesehene Beschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks bedeutet für dessen Eigentümer einen Schaden in einem niedrigen bis mittleren einstelligen Millionenbetrag. Nach alledem ergibt sich jedenfalls rechtlich in Bezug auf das Grundstück meiner Auftraggeber eine Disproportionalität, die</p>	<p>Interessen des Eigentümers an der baulichen Nutzung seines Grundstücks unter angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten wurden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Ein Ausschluss von Baurechten erfolgt ebenso wie eine Nutzungseinschränkung gerade nicht. Im Gegenteil: Im Vergleich zur bisherigen Nutzung lässt der Plan eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen baulichen Nutzung zu. Bei der Festsetzung der vorliegenden Bebauungsmöglichkeit sind unter Berücksichtigung der mit dem Plan verfolgten Ziele (weitest gehender Erhalt der bestehenden Grün- und Freiflächen bei maßvoller Nachdichtung) die Interessen des Eigentümers an einer baulichen Entwicklung ausreichend berücksichtigt worden. Eine weitergehende bauliche Ausnutzung lassen die Planungsziele nicht zu.</p> <p>Dass die mit dem Bauwunsch der Eigentümer des Flurstücks 420 verfolgte Bebauungsabsicht sich vorliegend eingefügt hätte und damit genehmigungsfähig gewesen wäre, ist völlig offen. Eine eventuell geringere finanzielle Ertragsfähigkeit (im Sinne einer geringeren Miet-/Grundstücksrendite) mag Folge der Planung sein, da</p>	<p style="text-align: center;">Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>nach den obigen Darlegungen - u.a. unter Ziffer 3 - im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens wohl kaum zu beheben sein dürfte.</p> <p>c. Ferner ist im Rahmen einer rechtlich vorgegebenen <u>sachgerechten Abwägung</u> einzustellen, dass das Vorhaben des [REDACTED] mit einer Verdichtung des Baubestands auf dem Grundstück Bergstraße 46, dem dringenden öffentlichen Bedürfnis, unter baulicher Verdichtung des Innenbereichs zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, entspricht. Es sind 14 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.463 qm geplant, wobei 12 Wohnungen zur Dauernutzung vermietet werden sollen.</p>	<p>diese eine massive Verdichtung des Grundstücks nicht mehr uneingeschränkt zulässt. Dies wird gesehen. Dieses Interesse wird den insoweit mit Vorrang zu bewertenden Interessen an der Erreichung der Planungsziele und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass im Vergleich zur jetzigen Nutzung eine angemessene Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch den Plan eingeräumt wird, aber untergeordnet.</p> <p>Das Interesse Wohnflächen zu schaffen vermag die Entscheidung, eine nur angemessene Erweiterung der baulichen Nutzung zuzulassen, um die Planungsziele zu erreichen nicht zu ändern. Im Übrigen ist es grundsätzliche planerische Absicht der Gemeinde verstärkt Wohnflächen in den Ortsteilen Oberuhldingen und Mühlhofen zu schaffen, während im Ortsteil Unteruhldingen auch deshalb lediglich eine maßvolle Fortentwicklung von Wohnflächen vorgesehen ist, weil der Ortsteil Unteruhldingen eine besondere Bedeutung für den Fremdenverkehr aufweist.</p> <p>Dass das Flurstück 420 in Relation zu anderen, vergleichbaren Grundstücken ungleich behandelt und im Sinne einer Enteignung beeinträchtigt würde, ist nicht zutreffend. Die künftig mögliche bauliche</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer</p> <p>Nicht erforderlich</p>

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Privat 5 vom 25.11.2020	<p>d. Im Hinblick auf die Überplanung des Gebiets südwestliche Bergstraße ist außerdem zu berücksichtigen, dass der Gutachterausschuss der Gemeinde in Bezug auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte die Bergstraße in zwei Richtwertzonen aufgeteilt hat, nämlich die Richtwertzone 33a, zu der das Grundstück Bergstraße 46 gehört, und die Richtwertzone 33, der die Grundstücke des südöstlichen Bebauungszusammenhangs der Bergstraße zugerechnet werden. Daraus ergibt sich planungsrechtlich, dass diese Abschichtung als Abwägungsmaterial für die oben unter Ziffer 1 aufgewiesene planerische Abgrenzung entscheidend einzustellen ist.</p> <p>e. Schließlich ist notwendiges Abwägungsmaterial in Bezug auf das private Interesse der Grundstückseigentümer des Grundstücks Bergstraße 46, in Anlehnung an die vorhandene massive Bebauung entlang der Hangkante zum Bodensee eine über das festgesetzte Baufenster hinausgehende Bebauung zu ermöglichen, im Hinblick auf die nach § 34 BauGB auf dem gegenüberliegenden <u>Grundstück Flst. Nr. 407/1, Bergstraße 41, bereits genehmigte, bislang nicht ausgeführte Bebauung.</u> Es ist</p>	<p>Nutzung wird, wie ausgeführt, wie bei andere vergleichbaren Grundstücken unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele planerisch geregelt, aber nicht ausgeschlossen oder unzulässig eingeschränkt.</p> <p>Die Einordnung der Grundstücke in die jeweilige Bodenrichtwertzone ist bei der Planung berücksichtigt. Durch die Planung erfolgt aber gerade keine Entwertung. Die Planung bleibt ohne Auswirkung auf die Festsetzung des Richtwertes. Die bereits nach § 34 Abs. 2 i.V.m § 4 BauNVO bestehende Art der baulichen Nutzung „WA“ ändert sich durch die Planung nicht. Es ergibt sich aus der Zuordnung des Anwesens Bergstraße 46 zur Richtwertzone 33a nicht die planerische Notwendigkeit dieses aus dem Bebauungsplangebiet auszuklammern.</p> <p>Der Plan ermöglicht bereits eine Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Bergstraße 46. Eine noch weitergehende Bebauungsmöglichkeit lässt das Planungskonzept und die mit der Planung verfolgten Ziele nicht zu.</p> <p>Der für eine Bebauung auf den Flurstücken 407/1 und 418/1 erteilte</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 5 vom 25.11.2020</p>	<p>davon auszugehen, dass sich dieses Gebäude, orientiert an der EFH des bestehenden Gebäudes auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr.415/1 (Bergstraße 39), dessen Höhenlinien anpassen wird. Das künftige Gebäude Bergstraße 41 wird mit dem Gebäude Bergstraße 39, vom Bodensee aus betrachtet, den optischen Eindruck einer massiven Bebauungsdichte in diesem Bereich der Bergstraße vermitteln. Demgegenüber gewinnt eine bauliche Verdichtung auf dem Grundstück Bergstraße 46 keine planungsrelevante Bedeutung. Die am 18.06.2018 zur Bauvoranfrage eingereichte Planung liegt deutlich unter den Gebäudehöhen auf den Grundstücken Bergstraße 39 und 41. Von daher kann das Planungsziel einer zurück-genommenen Verdichtung als optischen Eindruck vom Bodensee aus in Bezug auf das Grundstück Bergstraße 46 nicht erreicht werden.</p> <p>Es wird angeregt, im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bergstraße“ die dargelegten Einwendungen in Bezug auf das Grundstück Bergstraße 46 mit einer deutlichen Vergrößerung des ausgewiesenen Baufensters zu berücksichtigen und im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften auch eine Bebauung mit Flachdach, entsprechend der beiden Nachbargebäude auf dem unterliegenden Grundstück Waldweg 29 b und 29 c zu ermöglichen.</p> <p>Meinen Auftraggebern ist in erster Linie daran gelegen, im weiteren Verfahren einvernehmlich mit der Gemeinde eine Lösung im Hinblick auf die geplante Verdichtung der Bebauung auf deren Grundstück zu entwickeln. Sie würden es begrüßen, wenn zu diesem Zweck zeitnah ein Gespräch ermöglicht werden könnte.</p>	<p>Bauvorbescheid wurde zunächst bis zum 24.04.2020 verlängert, ab diesem Zeitpunkt hätte er sich für eine weitere Verlängerung an den jetzigen Planungszielen und die sie sichernde Veränderungssperre messen zu lassen. Mit einer erneuten Verlängerung wäre vor diesem Hintergrund nicht zu rechnen gewesen. Allerdings wurde der Antrag auf Bauvorbescheid unter dem 16.01.2019 durch den Bauherrn zurückgenommen und mit Bescheid vom 04.03.2019 das Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde (LRA Bodenseekreis) eingestellt. Ein diesbezügliches Baurecht besteht deshalb nicht (mehr).</p> <p>Den Einwendungen und der Forderung auf Vergrößerung des Baufensters kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Wie in der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 5.1) ausgeführt ist, sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig, weil sich diese Dachformen in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen und auch in der Fernwirkung die maximal zweigeschossige Bauweise zeigen.</p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung der Planung ohne die Vergrößerung des Baufensters auf dem Grundstück Bergstraße 46</p> <p>Zustimmung zur Beibehaltung der Planung ohne die Zulässigkeit von Flachdächern</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
<p>Privat 6 vom 19.11.2020</p>	<p>zu dem von der Gemeinde veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplans „Bergstraße“ haben wir nachfolgende Fragen bzw. Einwände und Widerspruch. Als Eigentümer des Anwesens Bergstraße 45 (Flurstück 408) fällt uns auf, dass das geplante Baufenster den hinteren Teil unserer bestehenden Doppelgarage nicht beinhaltet. Wir bitten - auch im Hinblick auf unser recht großes Grundstück - die Nord/Ost-Linie des Baufensters so zu erweitern, dass die Doppelgarage voll im neuen Baufenster liegt. Gegen die jetzige Festlegung erheben wir Einspruch.</p> <p>Die Festlegung der GRZ Zahl (0,30) der Vollgeschosse (2-o), Dachform/Dachneigung haben wir zur Kenntnis genommen. Die Wand- und Firsthöhe (6,5 / 9,5 m) heißt wohl, dass eine zweigeschossige Bauweise plus z.B. Giebeldach zulässig ist. Ist das richtig?</p> <p>Besonders was die erlaubten Firsthöhen angeht, haben wir Zweifel, dass sie aus „städtebaulicher“ Sicht für dieses Landhausgebiet zu hoch geplant sind. Allerdings erwarten wir eine strikte Einhaltung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die sich wirklich nach dem „ursprünglichen“ Geländeverlauf richten muss und wie vermerkt von einem staatlich vereidigten Vermesser geprüft und festgelegt wird. Hinweis: dies ist leider in der Vergangenheit häufig nicht wirklich eingehalten worden. So ist beispielsweise auf unserem Nachbar-Flurstück (418/1 und 407/1) der tatsächliche Grundstücksverlauf/-höhe durch Erde und Bauschutt aufgefüllt worden. Wir bitten dies zu prüfen und zu gegebener Zeit (Baugesuch) vermessen zu lassen. Grundsätzlich sind wir der Gemeinde und auch Ihnen (und Ihrem Vorgänger) sowie dem Planungsteam dankbar, dass ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erstellt und demnächst auch</p>	<p>Die vollständige Einbeziehung der bestehenden Garage in das Baufenster ist aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände gem. LBO nicht möglich. Die geringfügige Erweiterung des Baufensters nach Norden bis an die Rückseite der Garage erscheint jedoch städtebaulich vertretbar.</p> <p>Die Wand- und Firsthöhen bemessen sich ab der zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (0,30 m über dem gewachsenen Gelände), d. h. die im Gebiet häufig anzutreffenden Sockelgeschosse bzw. erhöht gelegenen Erdgeschosse sind bei Neubebauungen nicht mehr möglich.</p> <p>Unter dem `gewachsenen Gelände` ist das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bestehende, d.h. nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen veränderte Geländeniveau zu verstehen. Schuttablagerungen bzw. Anfüllungen können daher nicht in die Ermittlung der</p>	<p>Zustimmung zur Erweiterung des Baufensters bis an die Garagenrückseite unter Einhaltung des Grenzabstandes gem. LBO</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan „Bergstraße“
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange November 2020**

Behörde / Gemeinde Privatpersonen	Stellungnahmen	Bewertung	Beschluss erforderlich ja/nein
Privat 6 vom 19.11.2020	festgelegt werden wird. Um eine Stellungnahme und Beantwortung unserer Fragen Einspruch bitten wir Sie zeitnah.	Erdgeschoss-Fußbodenhöhe einfließen.	