

rend der Zeit der öffentlichen Auslegung sind die Unterlagen der Offenlegung auf der Homepage der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen unter dem nachfolgenden Link und der genannten Bebauungsplan-Bezeichnung eingestellt: [https://www.uhldingen-muehlhofen.de/de/Gemeindeleben/Bauen-und-Wohnen/Bebauungsplaene-\(in-der-Aufstellung\)](https://www.uhldingen-muehlhofen.de/de/Gemeindeleben/Bauen-und-Wohnen/Bebauungsplaene-(in-der-Aufstellung))

Die einzusehenden Unterlagen des Bebauungsplans bestehen aus: Textteil Stand 16.04.2021 mit Satzung, planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen, Pflanzliste, örtliche Bauvorschriften und Begründung sowie Lageplan Stand 16.04.2021.

Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift oder per Email unter der Emailadresse bauamt@uhldingen-muehlhofen.de Stellungnahmen bei den vorgenannten Stellen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlungen der Stellungnahmen im Gemeinderat mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Uhldingen-Mühlhofen, den 28.04.2021
Dominik Männle
Bürgermeister

.....
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „1. Änderung Ottenbohl II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
Begründung zum Aufstellungsbeschluss

a) Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht bisher vor, dass gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. Bisher sind im Bebauungsplangebiet keine Ferienwohnungen genehmigt worden.

Erfahrungen aus anderen Bereichen des Gemeindegebiets zeigen jedoch, dass Fe-

rienwohnungen dringend benötigten und knappen Wohnraum dem angespannten Wohnungsmarkt auf Dauer entziehen und darüber hinaus weitere unerwünschte Auswirkungen zeigen. So sind Ferienwohnungen in der Bodenseeregion in der Regel allenfalls für sechs bis sieben Monate, d. h. von Ostern bis September / Oktober belegt. In der übrigen Zeit stehen sie leer und führen dazu, dass gewachsene Wohngebiete zu sog. 'Rolladen-Siedlungen' werden, in denen soziales Leben nur noch eingeschränkt existiert. Damit nimmt die Lebendigkeit und Attraktivität der Wohnquartiere insgesamt ab. Während der Feriensaison haben die Bewohner jedoch steigende Belastungen aufgrund häufig wechselnder Gäste, verbunden mit zahlreichen An- und Abfahrten zu verkraften.

Angesichts der in der gesamten Bodenseeregion herrschenden Wohnungsnot, die sich in den letzten Jahren massiv verschärft hat, lassen sich auch die häufig kleineren Ferienwohnungen (sog. 'Einliegerwohnungen') zu angemessenen Mietpreisen als Dauerwohnungen am Markt unterbringen. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen sieht daher im Rahmen ihrer Gemeindeentwicklungsziele die Notwendigkeit, steuernd einzugreifen und möchte mit ihrer Bauleitplanung dazu beitragen, dass Wohnquartiere wie das vorliegende Plangebiet in erster Linie der allgemeinen Wohnnutzung dienen.

Ferienwohnungen sollen in vorwiegend in dem durch den Fremdenverkehr stark geprägten Teilort Unteruhldingen zugelassen werden, allerdings so, dass auch dieser Ort seinen Charakter als gewachsenen und lebendigen Ortsteil behält.

Dieses Planungsziel entspricht auch den allgemein geltenden baulandpolitischen Richtlinien, die von der Gemeinde derzeit erarbeitet werden und künftig ein Instrument für die Gemeindeentwicklung darstellen sollen. Sie sehen insbesondere die Stärkung der Teilorte Oberuhldingen und Mühlhofen als Wohnstandorte vor. Im vorliegenden Plangebiet sollen daher Ferienwohnungen künftig nicht mehr zulässig sein.

b) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Planbereich im öffentlichen Interesse liegt. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes (Ausschluss von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (auch in Form von Ferienwohnungen)) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass das übergeordnete gemeindliche städtebauliche Ziel, wie in den sich in Aufstellung befindlichen Rahmenplanungen (Entwicklungskonzept/Baulandpolitische Richtlinien) der Gemeinde definiert und wie oben dargestellt (Vorbehalten von allgemeinen Wohnnutzungen in den Bebauungsplangebiet nach § 4 BauNVO in den Ortsteilen Oberuhldingen und Mühlhofen), erreicht werden kann.

c) Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, weil mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes 'Ottenbohl II' die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird lediglich eine bisher ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen. Damit verändert sich auch der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht.

Die einzige Änderung betrifft die planungsrechtliche Festsetzung Nr. A1 zur Art der Baulichen Nutzung. Die bisher von der genannten Festsetzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise für zulässig erklärten Ferienwohnungen sind künftig im Plangebiet unzulässig.

Alle weiteren Inhalte des Bebauungsplanes sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ottenbohl II“ gelten unverändert weiter.

Uhldingen-Mühlhofen, den 28.04.2021
Dominik Männle
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Ottenbohl II“ der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, hat am 27.04.2021 in öffentlicher Sitzung zur Sicherung des mit Beschluss vom 27.04.2021 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan „1. Änderung Ottenbohl II“ die nachfolgende Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen:

Satzung der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Veränderungssperre des Bebauungsplanes „1. Änderung Ottenbohl II“ der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Aufgrund §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2001, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73) hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen am 27.04.2021 folgende Veränderungssperre beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „1. Änderung Ottenbohl II“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Ottenbohl II' im Teilort Mühlhofen und ergibt sich aus dem

beiliegenden Abgrenzungsplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

Folgende Flurstücke sind in dem Geltungsbereich enthalten:

558 (Teil), 271/40 (Teil), 271/74, 271/42 (Teil), 271/73, 271/72, 271/44 (Teil), 271/2, 271/75, 271/76, 271/77, 271/78, 271/79, 271/80, 271/65, 271/66, 271/69, 271/70, 271/71, 271/53 (Teil), 271/54 (Teil), 271/47 (Teil), 271/68, 271/67, 271/64, 271/50 (Teil), 271/56 (Teil), 271/57 (Teil), 271/3.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

In dem von der Veränderungssperre betroffene-

nen Gebiet dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt werden, die die Erstellung/Errichtung von Beherbergungsbetrieben in Form von Ferienwohnungen (s.a. § 13 a BauNVO) oder Nutzungsänderung von bestehenden Wohnnutzungen zur Nutzung als Beherbergungsbetriebe in Form von Ferienwohnungen (s.a. § 13 a BauNVO) zum Inhalt haben. Dies gilt auch für den Fall, dass solche Vorhaben nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum

Inhalt haben sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den 28.04.2021

Dominik Männle
Bürgermeister

Anlage zur Satzung über die Veränderungssperre/Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre



Lageplan ohne Maßstab

Uhldingen-Mühlhofen, den 28.04.2021

Dominik Männle
Bürgermeister

Hinweise:

Sollte die Veränderungssperre unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrens- und Formvorschriften zu Stande gekommen sein, gilt er ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekannt-

machung der Satzung verletzt worden sind (§ 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 GemO), der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist (§ 4 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 GemO).

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 GemO geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über das Entstehen und die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.