



Amtliche Bekanntmachungen

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung Ottenbohl II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufstellungsbeschluss

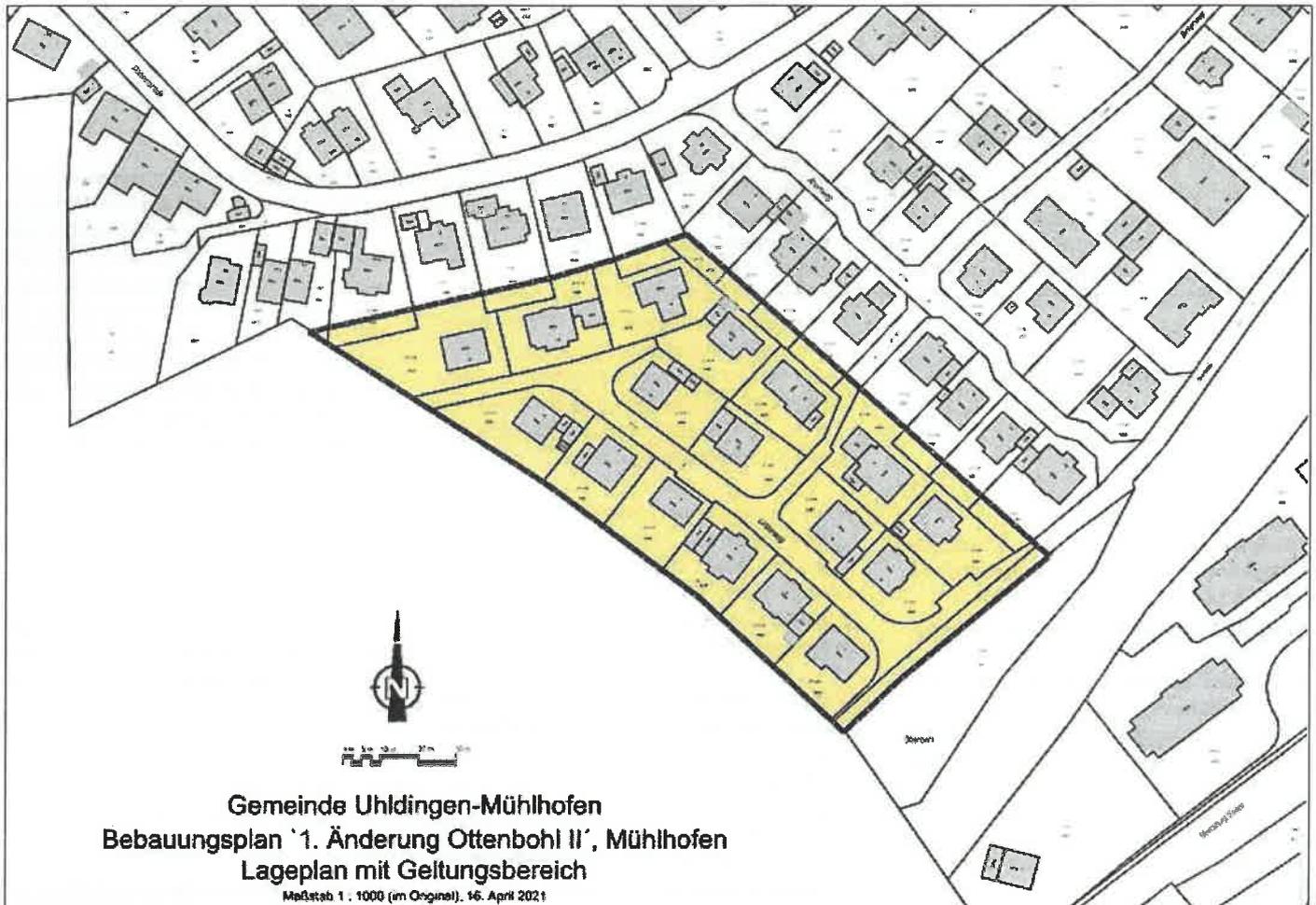
Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 27.04.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „1. Änderung Ottenbohl II“ für den OT Mühlhofen im vereinfachten Verfahren nach § 13

BauGB aufzustellen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,11 ha und ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ottenbohl II“

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.:

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Lageplan ohne Maßstab

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet vorläufig die nachfolgend ersichtliche Begründung, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist. Dieser Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2021 wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der wesentlichen Auswirkung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes

hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 27.04.2021 des Weiteren beschlossen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchzuführen, um der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen zu der geplanten Änderung einzuräumen. Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange zu der Änderung angehört.

Der Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung Ottenbohl II“ liegt in der Zeit

**vom 11.05.2021 bis einschließlich
18.06.2021**

im Rathaus, Aachstr. 4, 1. OG Bauamt vor Zimmer Nr. 23, 88690 Uhldingen-Mühlhofen wäh-

rend den Öffnungszeiten Montag- bis Freitagvormittags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstagnachmittags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Da derzeit aufgrund der Coronapandemie nur eingeschränkt Einlass möglich ist, wird um vorherige telefonische Anmeldung und Terminvereinbarung unter Telefonnummer 07556-71741 oder per E-Mail: bauamt@uhldingen-muehlhofen.de gebeten.

Es besteht die Pflicht zum Tragen einer medizinischen Mund- und Nasenschutzmaske!

Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch im Internet einzustellen. Wäh-

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. 'Rollladen-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 Bebauungsplangebieten 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