

Bebauungsplan

‘1. Änderung Ottenbohl II’, Mühlhofen

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



A Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"1. Änderung Ottenbohl II", Mühlhofen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat amdie Aufstellung des Bebauungsplanes "1. Änderung Ottenbohl II", Mühlhofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 74 Abs.1 Nr.2 LBO,
3. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....
D. Männle, Bürgermeister

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Ottenbohl II´ gelten unverändert, mit folgender Ausnahme:

A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 (4),5 und 9) BauNVO sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

gestrichen:

~~Ausnahmsweise zulässig sind (§4 (3) BauNVO):~~

~~- Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Ferienwohnungen.~~

Die **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen:

- Sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gem. §1 (4,6 und 9) BauNVO **nicht zulässig.**

Hinweis:

Damit sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO im Plangebiet künftig nicht mehr zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Ottenbohl II´ gelten unverändert.

C Hinweise

Die örtlichen Hinweise zum Bebauungsplan `Ottenbohl II´ gelten unverändert.

Pflanzenliste

Die Pflanzenliste des Bebauungsplanes `Ottenbohl II´ gilt unverändert.

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....
D. Männle, Bürgermeister

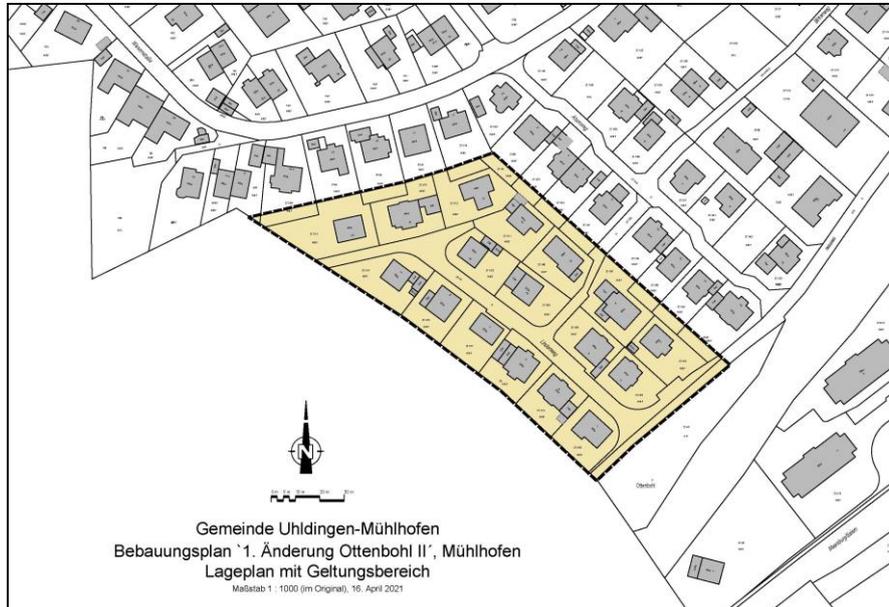
F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
 - 2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
3. Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen
4. Änderungen
5. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

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



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2. Planungerfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet ist Teil des Wohngebietes `Ottenbohl` in Mühlhofen und umfasst ca. 17 Grundstücke, die mittlerweile alle bebaut sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan `Ottenbohl II` setzt gem. § 4 (3) BauNVO zur Art der baulichen Nutzung fest, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 2014 wurden im Gebiet noch keine Ferienwohnungen genehmigt. Erfahrungen aus anderen Bereichen des Gemeindegebiets zeigen jedoch, dass Ferienwohnungen 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 gewachsene und lebendige Ortschaft 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.

2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Voraussetzung für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB liegen vor. So werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes `Ottenbohl II´ die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil lediglich eine bisher ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen wird. Damit verändert sich auch der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. Anlage 1 UVPGG nicht erforderlich, es gibt keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) BauGB.

3. Flächennutzungsplan / übergeordnete Planungen

Die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg und steht den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

4. Änderungen

Die einzige Änderung betrifft die planungsrechtliche Festsetzung Nr. A1 zur Art der baulichen Nutzung. Die bisher ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe in Form von Ferienwohnungen sind aufgrund der unter Pkt. 2. dargestellten Planungsziele unzulässig, ebenso Ferienwohnungen im Sinne des §13a BauNVO als Sonderform der gewerblichen Nutzung.

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

5. Auswirkungen auf die Umwelt

In der vorliegenden Planung bleibt das im rechtskräftigen Bebauungsplan `Ottenbohl II´ festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unverändert. Überbauungen bzw. die Anlage von Nebenanlagen mit der damit verbundenen Befestigung von Flächen sind über das bisher zulässige Maß nicht möglich. Die Bebauungsplanänderung führt damit nicht zu zusätzlichen Eingriffen in die Schutzgüter und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....