Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

18. Mai 2021

Bebauungsplan `Kanalweg´, Mühlhofen
(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen
– Örtliche Bauvorschriften – Pflanzenliste – Begründung



Anlage:
Artenschutzrechtliche Potentialanalyse Bebauungsplan `Kanalweg´
i Uhldingen-Mühlhofen (SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, 30.08.2021)

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

A Satzungen

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kanalweg“ Mühlhofen

und

der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kanalweg“, Mühlhofen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am …… für den Bebauungsplan "Kanalweg", Mühlhofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 (LBO BaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1.	dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500)	vom ……
2.	dem textlichen Teil des Bebauungsplans	vom……
3.	dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften	vom ……

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung des Bebauungsplans	vom ……
2.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	vom ……

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem.§ 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den……..

Ausgefertigt:

……

D. Männle, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

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

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

2.2 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO)

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

2.3 Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO)

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der der maximalen Firsthöhe (FH) und durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) bestimmt.

2.4.1 Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- 9,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

2.4.2 Maximale Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt

- 6,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe EFH) ist für jedes Baugrundstück in Meter über Normal Null durch Eintrag im jeweiligen Baufenster festgesetzt.

2.4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden in Teilen des Plangebietes

- maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude / je Doppelhaushälfte,

festgesetzt.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen zu den Straßenverkehrsflächen muss mind. 2,00 m betragen.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und in dem der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig. Bei außerhalb des Baufensters angeordneten Garagen und Carports ist zwischen dem Fahrbahnrand und der Garagen- bzw. Carport-Vorderseite ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Garagen- bzw. Carport-Rückseite darf maximal 12,00 m betragen.

Für nicht direkt an der Erschließungsstraße gelegene Baugrundstücke gilt, dass Stellplätze, Garagen und Carports bis zur rückwärtigen Abgrenzung des Baufensters zulässig sind.

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur Straßenseite hin in ihrer Gesamtheit inklusive von Zufahrten eine Länge von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

7.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
Zweckbestimmung:

- Anliegerstraße.

8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten, der in der neuen Anliegerstraße und im Kanalweg verlegt wird und zu einer außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, zentralen Retentions- und Versickerungsmulde führt.

9.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

- A = Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen,
- B = Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt.

10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich und keine Abstrahlung in Richtung der vorhandenen Vegetationsstrukturen aufweisen.

11.0 Pflanz--und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils 5 m in jede Richtung abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Bäume in dem der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereich gepflanzt werden.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

11.2 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind im Bereich bestehender Vegetationsstrukturen Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich des Bestandes sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920, insbesondere Schutzzäune, vorzusehen.

Uhldingen-Mühlhofen, den……..

Ausgefertigt:

……

D. Männle, Bürgermeister

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen für Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:
www.bienenweidekatalog-bw.de
Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

E Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.0 Antennen
4.0 Elektrische Freileitungen
5.0 Gestaltung der Freiflächen
6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kanalweg“, Mühlhofen.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

Bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

22°– 38°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 18°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2. 3 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune und graue Materialien, sowie extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zulässig sind:

- Schleppgauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Ungegliederte Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig. Es sind helle Farbtöne zu verwenden.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist auf jedem Baugrundstück je 500 m² Fläche mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1: 2 und flacher abzuböschen.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen. Für befestigte Flächen sind helle Materialien zu verwenden.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,

- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,

- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Uhldingen-Mühlhofen, den……..

Ausgefertigt:

……

D. Männle, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
1.1 Sicherheitsabstand zu einem Störfallbetrieb

2. Planungserfordernis + Planungsziele

3. Verfahren nach § 13b BauGB

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan
4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

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

6. Planung
6.1 Ver- und Entsorgung
6.2 Regenwasserbewirtschaftung

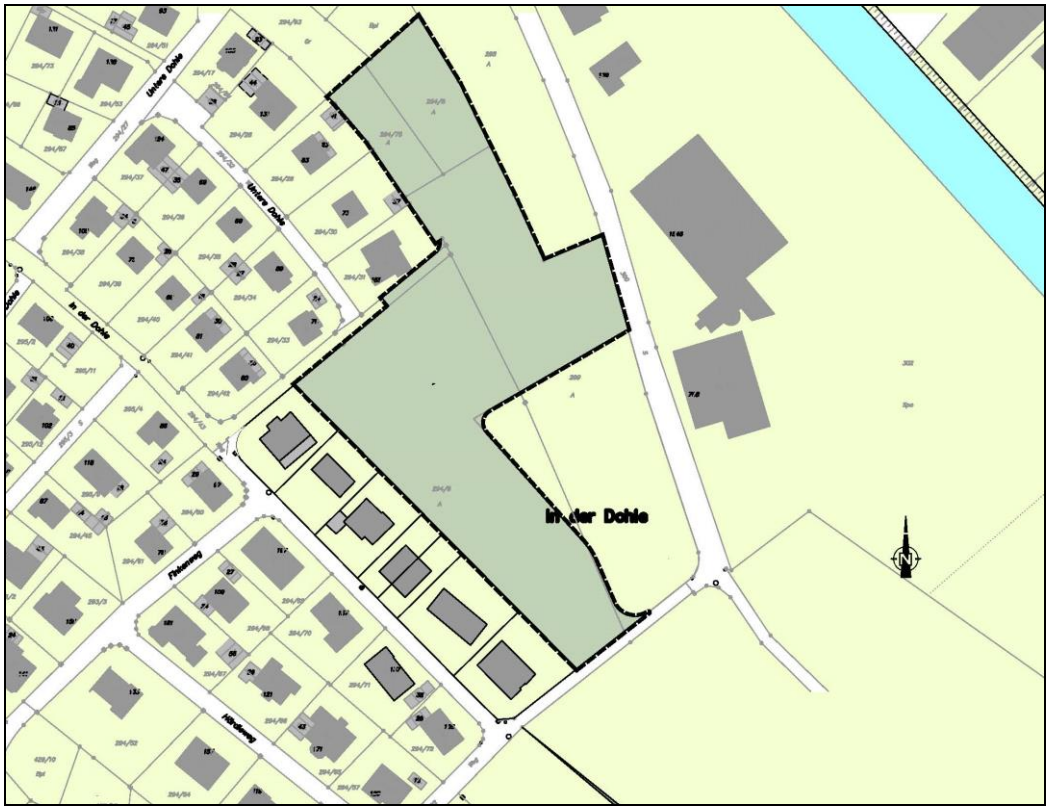
7. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

8. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen / Bodenseekreis. Es ist ca. 0,95 ha groß und wird begrenzt

- im Norden von einem unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Grundstück und bebauten Grundstücken entlang des Kanalweg,
- im Osten vom Kanalweg, einer landwirtschaftlichen Fläche und vom Standort des künftigen Kinderhauses `Sonnenschein´,
- im Süden vom Finkenweg,
- im Westen von bebauten Grundstücken entlang der Straße `In der Dohle´.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

Fl. St. Nr. 294/5	-	landwirtschaftliche Fläche / Acker,
Fl. St. Nr. 294/6 (Teil)	-	landwirtschaftliche Fläche / Acker,
Fl. St. Nr. 294/75	-	landwirtschaftliche Fläche / Acker,
Fl. St. Nr. 299 (Teil)	-	landwirtschaftliche Fläche / Acker.

Die Fläche weist eine nord-/ nordostorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 421.00 m ü. NN im Südwesten auf 416.00 m ü. NN im Nordosten.



Luftbild LUBW

1.1 Sicherheitsabstand zu einem Störfallbetrieb

Das Plangebiet befindet sich im weiteren Umfeld eines auf der gegenüberliegenden Seite der Seefelder Aach gelegenen sog. Störfallbetriebes. Für diesen Betrieb wurde ein Gutachten erarbeitet, in dem im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ein angemessener Sicherheitsabstand festgelegt ist. Dieser beträgt 136 m. Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb dieses Sicherheitsabstandes.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des im Süden von Mühlhofen gelegenen Wohngebietes geschaffen werden, das in den letzten Jahrzehnten in mehreren Abschnitten realisiert wurde. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen möchte damit ein Angebot für bezahlbare und familienfreundliche Baugrundstücke schaffen, auf denen im Wesentlichen Einzel- oder Doppelhäuser als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden können. Diese Bauweisen fügen sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Geschosswohnungsbau soll im künftigen Baugebiet `Apfelberg´ möglich sein, das im Norden von Mühlhofen an der Hauptstraße gelegen ist.

3. Verfahren nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan `Kanalweg´, Mühlhofen soll im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet erfüllt die geforderten Kriterien:

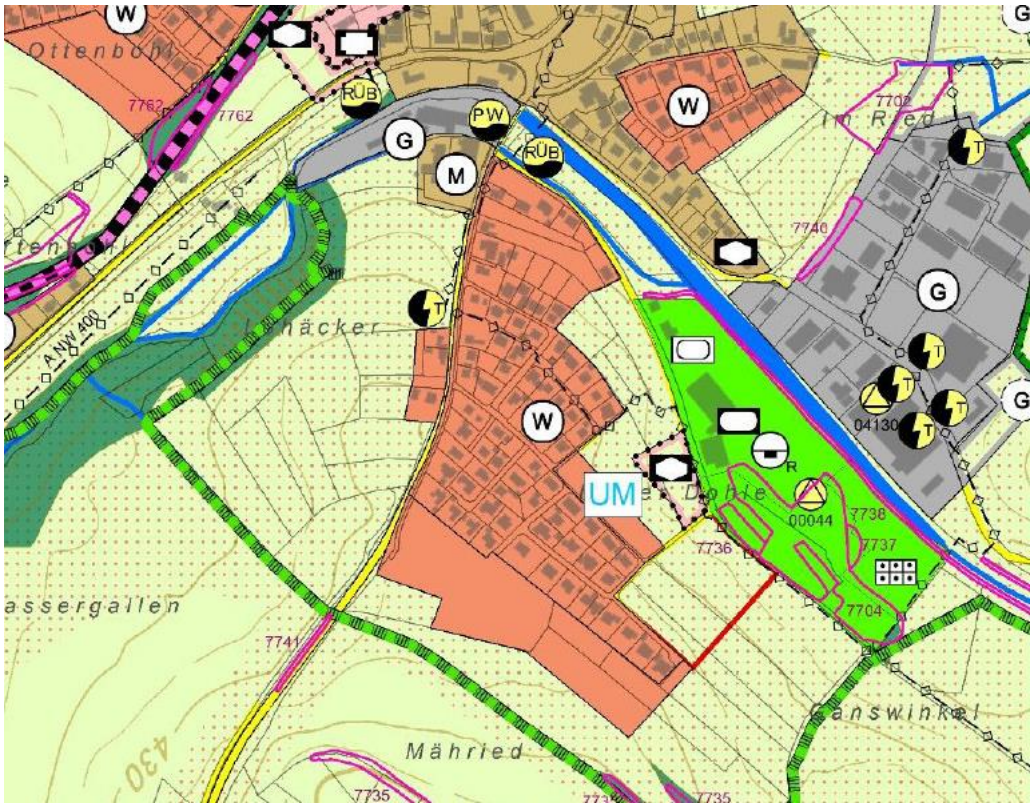
- Der Aufstellungsbeschluss wurde vor dem 31.12.2019 gefasst,
- der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die vorhandene Siedlungslage an,
- aufgrund der Größe des Plangebietes liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter 10.000 m²,
- geschützte Biotope und andere Schutzkategorien gem. NatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen.

Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg dargestellten Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. 13a (2) Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg (ohne Maßstab)

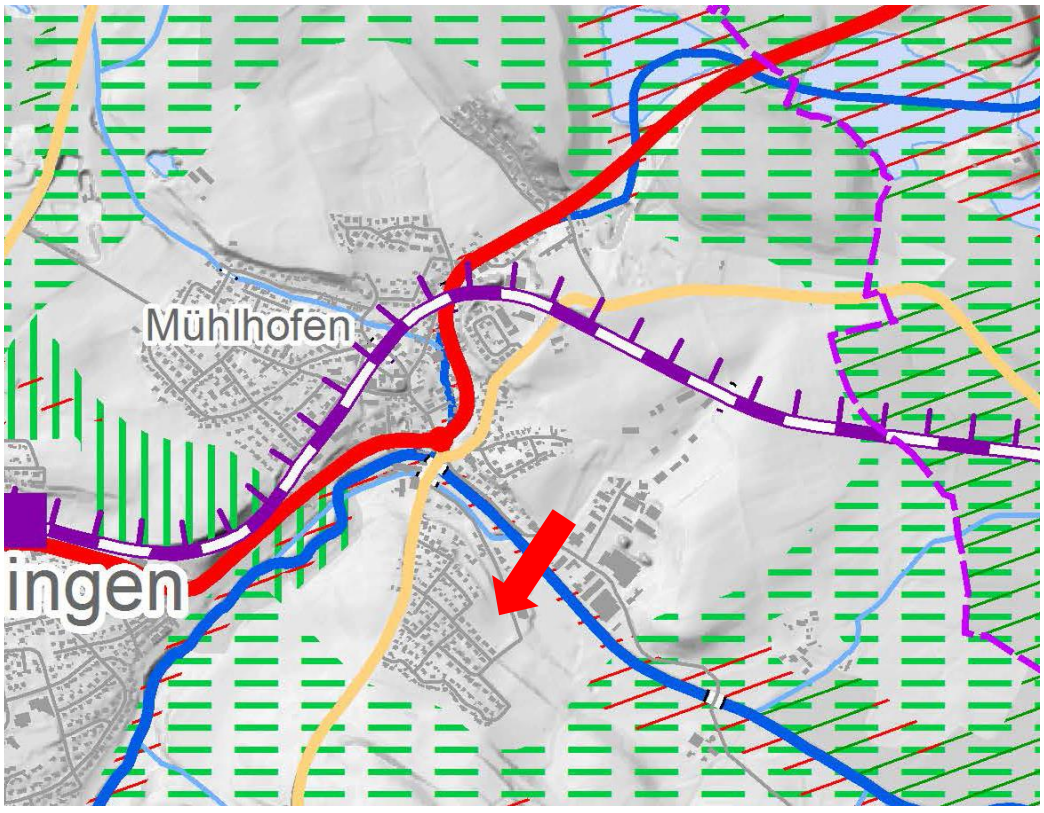
4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ausweisungen. Der Mühlhofen umgebende regionale Grünzug hält einen deutlichen Abstand zum Geltungsbereich.

Dies gilt auch für den Anhörungsentwurf zur derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes.



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



Auszug aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

5. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird weitgehend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen und Südwesten grenzen zweigeschossige Wohnhäuser an. Im direkten Anschluss an die östliche Abgrenzung des Geltungsbereichs entsteht der Neubau des Kinderhauses `Sonnenschein´.
Am nordöstlichen Rand verläuft ein Stufenrain, der mit einer Feldgehölzstruktur bestanden ist. Ein weiterer, im Nordwesten verlaufender Stufenrain enthält ebenfalls einzelne Gehölze.



Stufenrain mit Feldgehölz entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs, links im Hintergrund ein weiterer Stufenrain mit lückigem Gehölzbestand



Blick vom Kanalweg auf das Plangebiet, im Hintergrund die Wohnbebauung entlang der Straße `In der Dohle´

5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope bzw. Schutzkategorien.

Nördlich und südöstlich außerhalb des Plangebietes sind folgende Biotope und Schutzkategorien kartiert:

Biotop Nr. 182214357705	-	Feuchtgebiet ‚Ganswinkel' bei Mühlhofen,
Biotop Nr. 18221435737	-	Altwasser (Teich) ‚Ganswinkel' bei Mühlhofen,
Biotop Nr. 182214357738	-	Schilfröhricht am Seefelder Aach Ufer bei Mühlhofen,
Biotop Nr. 18221435740	-	Nasswiesenbrache ‚Im Ried' bei Oberuhldingen.

Nordwestlich und südöstlich des Plangebietes verläuft das aus 19 Teilgebieten bestehende Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer´.

Die Biotope und das Landschaftsschutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

5.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Seefelder Aach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

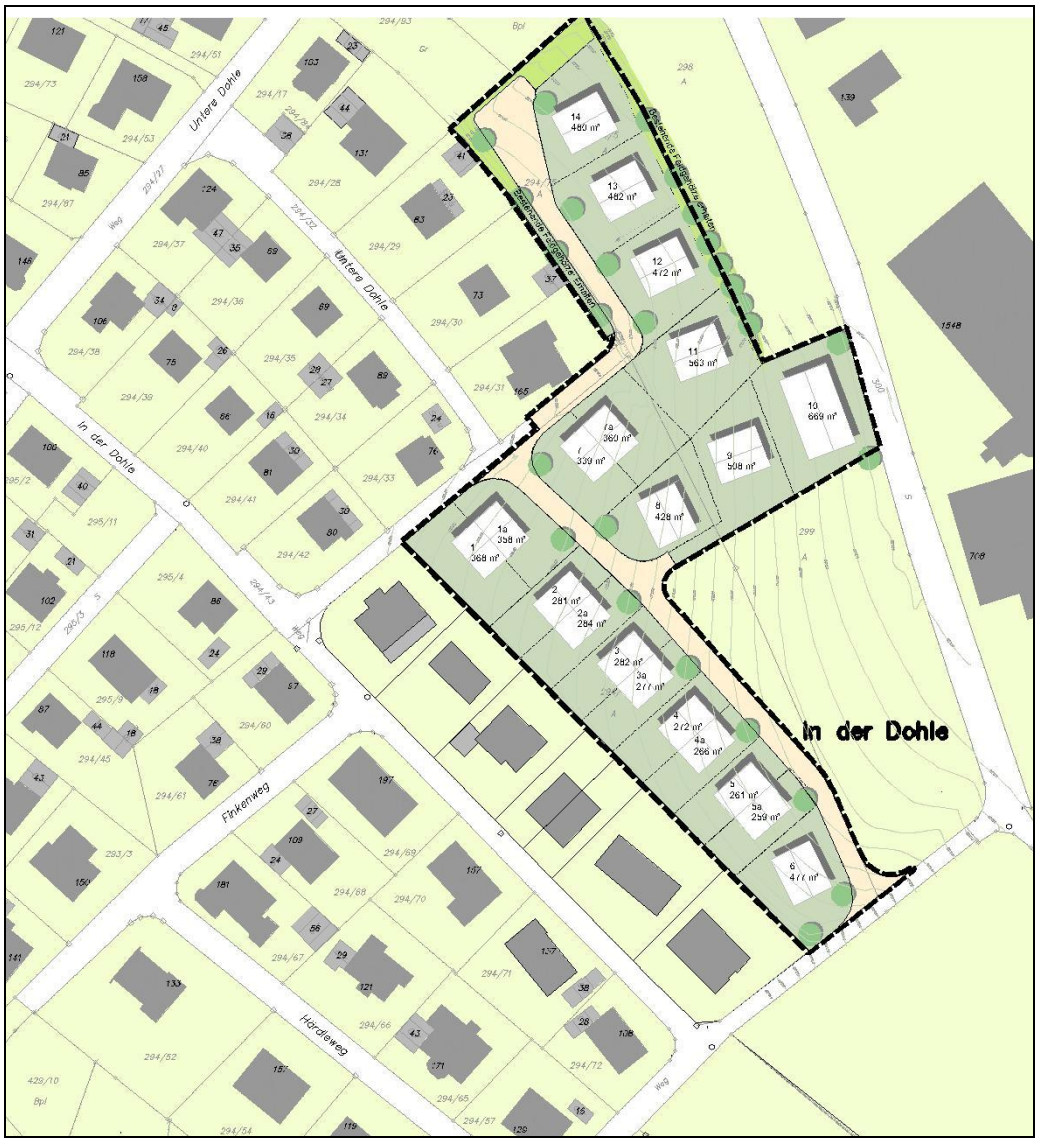
5.3 Denkmalschutz

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

6. Planung

Entlang der Erweiterung der Straße `In der Dohle´ und eines neuen, von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Straßenabschnitts sind 13 Baugrundstücke angeordnet, auf denen Ein-bis Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden können. Sechs dieser Grundstücke sind teilbar, um insgesamt bis zu 12 Doppelhaushälften zu realisieren. Ein weiteres Grundstück liegt direkt am Kanalweg. Hier ist ein größeres Gebäude für den Geschosswohnungsbau möglich.

Die Gebäude sind so angeordnet, dass sie sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen und eine harmonische Erweiterung des bestehenden Wohngebietes darstellen.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel ein familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Zugunsten der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Deshalb sollen auch die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies gilt ausdrücklich auch für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, die angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Mit 0,40 entspricht der Wert der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Er dient dem sparsamen Umgang mit knappem Bauland und lässt kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu. In früheren Baugebieten wurde dieser Wert in der Regel zugunsten einer aufgelockerten Bebauung und großzügig bemessener Freiflächen unterschritten. Angesichts des anhaltenden Drucks auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt möchte die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen Rahmenbedingungen für die Realisierung kompakterer und flächensparender Bauweisen schaffen.

- **Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**

Die Geschossflächenzahl von 0,80 orientiert sich an der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

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

Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Diese Bauweise trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Wohnungsgrundrisse zu.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für jedes Baugrundstück in Meter über Normal Null festgesetzt. Die Höhen nehmen die Hanglage des Plangebietes auf.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist für jedes Baugrundstück in Meter über Normal Null festgesetzt. Die Höhen nehmen die Hanglage des Plangebietes auf.

- **Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Mit Ausnahme des direkt am Kanalweg gelegenen Grundstücks ist im Plangebiet die Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden und um die nur begrenzt leistungsfähigen Erschließungsstraßen nicht zu überlasten. Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze und damit die Freiraumstruktur im Plangebiet. Das Grundstück am Kanalweg weist eine ausreichende Größe auf und ist direkt an die Straße angebunden, so dass hier auch Geschosswohnungsbau möglich ist. Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint dies vertretbar, weil das Grundstück außerhalb der südwestlich angrenzenden Bauzeilen liegt und auf der gegenüberliegenden Seite am Kanalweg größere Baukörper (Sporthalle, Hallenbad) angeordnet sind.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig definiert und orientieren sich am städtebaulichen Entwurf. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zu. B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Zugunsten einer optimierten Solarnutzung ist für die südwestliche Bauzeile und vier östlich gelegene Grundstücke die Gebäudestellung in Südwest- bzw. Südost-Richtung festgesetzt, während aufgrund ihrer Lage und des Zuschnitts der Grundstücke die Baukörper im weiteren Plangebiet sowohl in Südwest- wie auch in Südost- Ausrichtung angeordnet werden können.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen der Baugrundstücke zulässig. Damit ist gewährleistet, dass das Umfeld der Häuser als Garten-/ Grünflächen genutzt werden kann und nicht durch ein Übermaß an befestigten Flächen beeinträchtigt wird. Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand und der Garagen- bzw. Carportrückseite darf daher maximal 12 m betragen, um überlange Zufahrten zu vermeiden. Aufgrund des zurückhaltenden Ausbaustandards der Anliegerstraße muss der Stauraum vor den Garagen bzw. Carports mindestens 6 m betragen, um das verkehrssichere Ein- und Ausparken zu gewährleisten.

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die Erweiterung der Straße `In der Dohle´ und der neu anzulegende Straßenabschnitt sind als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung `Anliegerstraße´ festgesetzt. Damit soll der angestrebte Charakter einer ruhigen, vielfältig nutzbaren Wohnstraße dokumentiert werden. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche beträgt 5,00 m. Für die Straße liegt eine Planung der Firma RBS wave, Ettlingen vor.

Die Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom Kanalweg herführende, nachrichtlich dargestellte Fußwegeverbindung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan `Neubau Kinderhaus Sonnenschein´ ausgewiesen.

- **Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Stufenraine) sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie gliedern und binden das Plangebiet in die Umgebung ein und übernehmen wertvolle ökologische Funktionen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes sind Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zugunsten der heimischen Insektenwelt muss die Außenbeleuchtung ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

- **Anpflanzen von Bäumen gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Im Plangebiet sind Standorte für Bäume dargestellt. Sie dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

- **Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Für die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der beiden im Plangebiet gelegenen Stufenraine sind Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um deren Erhalt auf Dauer zu gewährleisten.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt und betreffen insbesondere die

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Satteldächer beschränkt.

Diese Vorschrift ist auch mit Blick auf die angestrebte, dichtere Bebauung erforderlich, um das direkte Nebeneinander einer Vielzahl von Dach- und Bauformen zu vermeiden.

Mit den zulässigen Materialfarben lassen sich zeitgenössische Architekturformen realisieren. Anthrazitfarbene Materialien sind zugunsten der Anpassung des Bauquartiers an den Klimawandel nicht zulässig, weil sie zur unnötigen Aufheizung des Gebietes führen würden.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, ebenso die Begrenzung der zulässigen Gaubenlänge auf max. 1/2 der Gebäudelänge. Negativgauben werden nicht zugelassen, weil sie zu einer „aufgerissenen" Dachlandschaft führen und energetisch problematisch sind.

Fassaden- und Wandgestaltung

Kunststoffe, Metalle und glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen. Unerwünschte Reflektionswirkungen sollen so vermieden werden.

Mit der Pflicht zur Begrünung größerer Fassaden bzw. Fassadenteile lassen sich negative Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima verringern.

Antennen, elektrische Freileitungen

Die willkürliche Ansammlung unterschiedlichster Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb sind je Gebäude maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im bestehenden Wohngebiet. Sie übernehmen darüber hinaus ökologische Funktionen. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unzulässig.

Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zu angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 oder flacher abzuböschen. Stützmauern sind entlang der Grenzen zu den benachbarten Baugrundstücken nicht zulässig. Diese Regeln dienen dem Nachbarschutz und sollen dazu beitragen, dass das Gelände nicht massiv verändert wird. Gebäude und Freiflächen sollen sich mit dem Hang entwickeln.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Stellplätze

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Je Wohneinheit müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt.

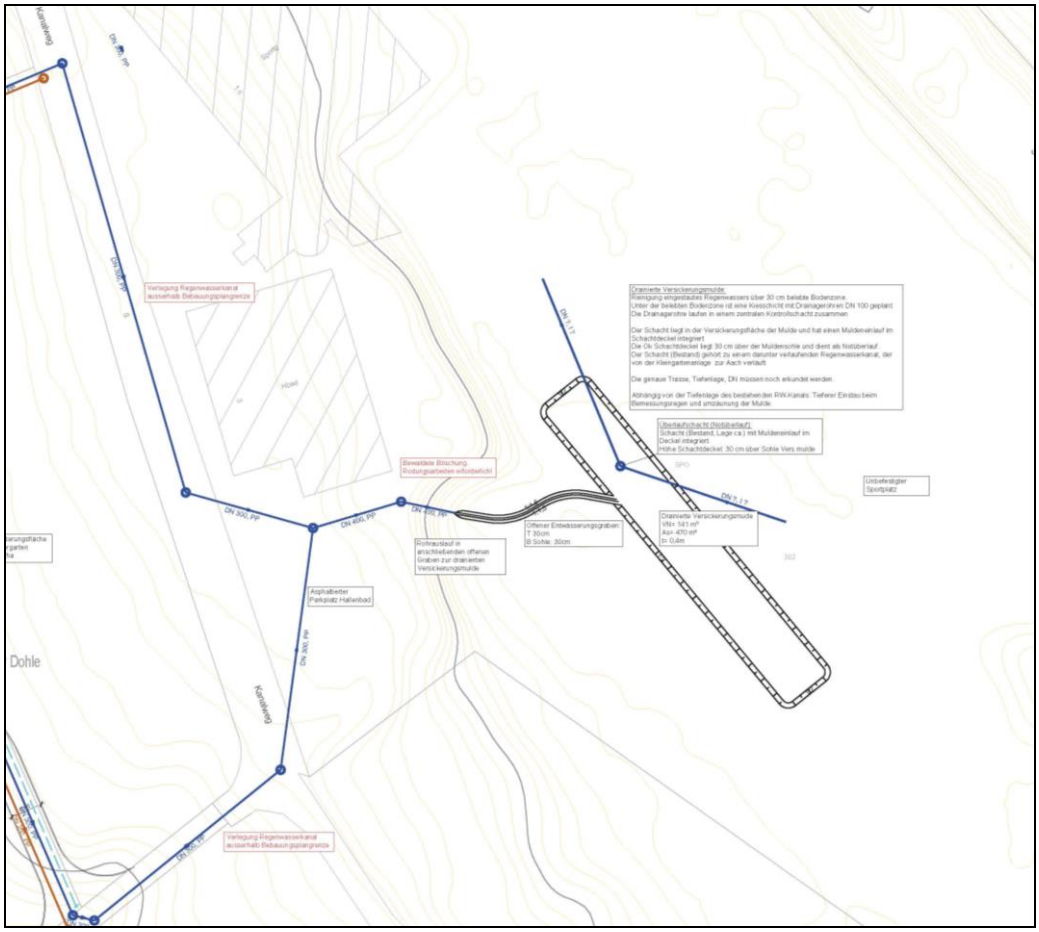
Die geplanten Anliegerstraßen und die bestehenden Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Öffentliche Stellplätze stehen lediglich begrenzt im Bereich der Sporthalle und des Hallenbades zur Verfügung und sollen den Besuchern dieser Einrichtungen vorbehalten sein.

6.1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

6.2. Regenwasserbewirtschaftung

Für die Regenwasserbewirtschaftung liegt die Planung der Firma RBS wave, Ettlingen vor, die mittlerweile mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt wurde. Sie sieht im Plangebiet den Bau eines Regenwasserkanals vor, der zu einer zentralen, drainierten Retentions- und Versickerungsmulde führt, die in der Nähe der Seefelder Aach angelegt wird. Sie weist ein Gesamtvolumen von ca. 141 m³ auf.



Ausschnitt aus der Erschließungsplanung mit der geplanten Retentions- und Versickerungsmulde (RBS wave, Ettlingen)

7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Die Planung führt zu einer erstmaligen und dauerhaften Inanspruchnahme von ca. 0,95 ha bisher unbebauten / unbefestigten, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Hiervon entfallen rd. 0,14 ha auf für die Erschließung notwendige Verkehrsflächen. Die Dichte der Bebauung ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet so gewählt, dass möglichst sparsam mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden umgegangen wird.

- **Landschaftsbild**

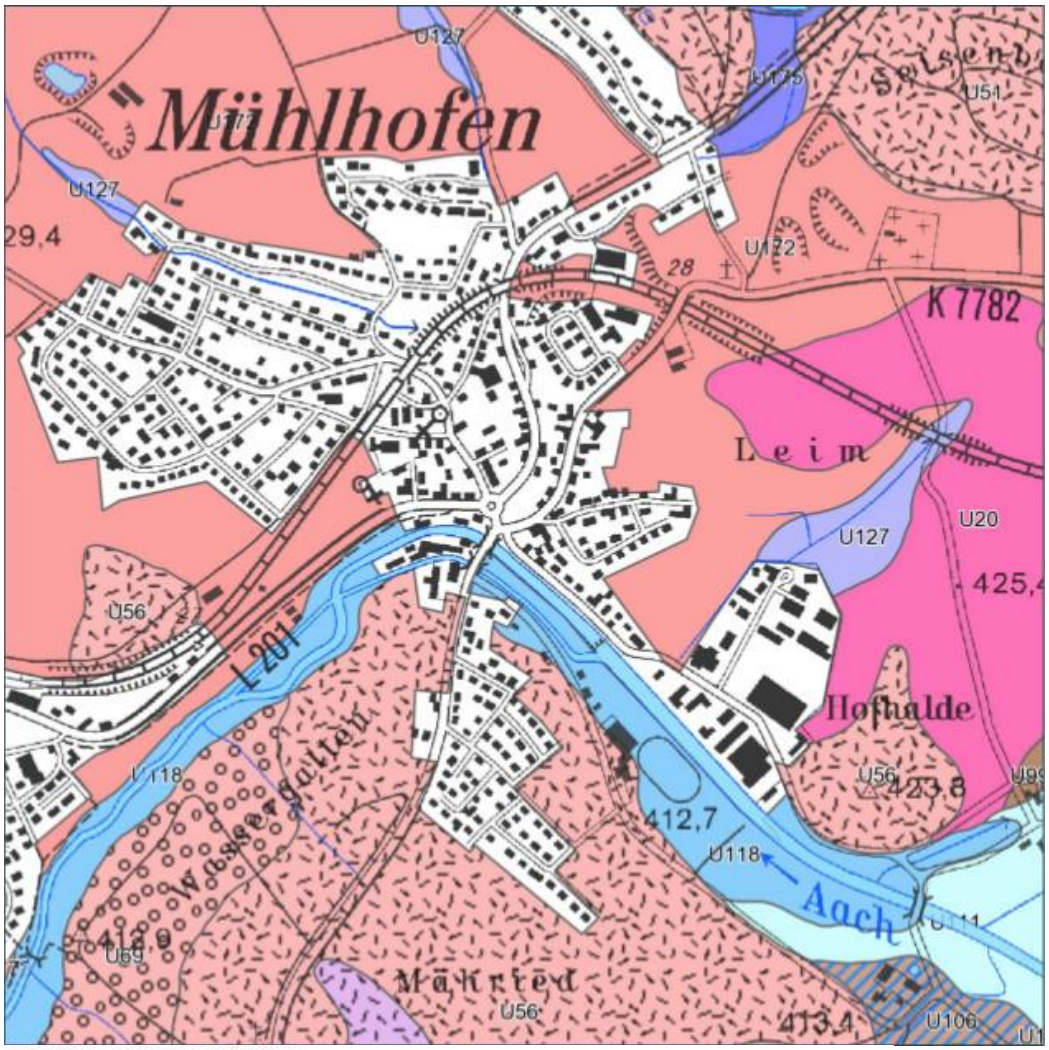
Das Plangebiet ragt in den südlichen Ortsrand von Mühlhofen hinein und schließt östlich an ein vorhandenes Wohngebiet an. Östlich des Plangebietes befinden sich der Kanalweg sowie das daran angrenzende Areal des Sportplatzes und des Hallenbades. Südlich des Plangebietes schließen unbebaute und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Landschaftsbildprägende Strukturen finden sich innerhalb des Plangebietes in Form von zwei Feldgehölzen sowie mehreren Einzelbäumen. Die Planung bedeutet einen ‚Lückenschluss' entlang des südlichen Ortsrandes von Mühlhofen, das vorhandene Wohngebiet wird mit der Planung ergänzt. Das Plangebiet ist insbesondere von Süden her gut einsehbar. Aus dieser Perspektive schließt sich der südliche Ortsrand von Mühlhofen, die vormalige weiträumige Freifläche wird wie in der Umgebung auch von Bebauung mit kleinteiligen Grünflächen und Verkehrswegen überprägt. Die landschaftsbildprägenden Feldgehölze bleiben erhalten.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Die Flächen im Plangebiet sind im Bestand unbebaut und werden nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die vorherrschenden Böden sind erodierte Parabraunerden und Rigosol-Parabraunerden aus sandig-schluffigem Geschiebemergel.



BK50: Bodenkundliche Einheiten

- Brauner Auenboden und Auenbraunerde, z. T. mit Vergleyung im nahen Untergrund, aus Auensand und Auenlehm (A1)
- Auengley, Auenpseudogley-Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und Auenlehm (A3)
- Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Beckenton (D5)
- Gley, Quellengley und Kolluvium-Gley aus Fließerden und Umlagerungsbildungen, meist Abschwemmmassen (G1)
- Gley über Niedermoor aus Auenlehm, teilweise aus holozänen Abschwemmmassen, über Torf (G5)
- Kolluvium, z. T. über Braunerde und Parabraunerde, aus Abschwemmmassen über Fließerden (K1)
- Pseudogley-Kolluvium und Gley-Kolluvium aus Abschwemmmassen (K2)
- Parabraunerde und podsolige Bänderparabraunerde aus Beckensedimenten (L15)
- Parabraunerde, Parabraunerde-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Terrassensedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern (L5)
- Parabraunerde aus würmzeitlichem Moränensediment (L8)
- Pararendzina aus Moränensediment, z. T. auf Rutschmassen (Z5)

Lageplan Bodenkartierung (Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Bodenfunktionen	Parabraunerden aus würmzeitlichem Moränesediment
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	2,67

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

Allgemeines Wohngebiet = 7.680 m² GRZ 0,40	= 3.072 m²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %	= 1.536 m²
Verkehrsflächen gem. Flächenbilanz (Pkt. 8.0)	= 1.359 m²
	= 5.967 m²

Auch mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 bleibt ein erheblicher Teil des Plangebiet unbebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen werden daher Bodenfunktionen weiter wahrgenommen.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird beinahe ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ökologisch bedeutsame Strukturelemente bilden lediglich drei parallel angeordnete Stufenraine, von denen zwei bereichsweise Feldgehölze aufweisen. Die übrigen Bereiche der Stufenraine sind als verbrachte Wirtschaftswiesen oder grasreiche ausdauernde Ruderalflur anzusprechen. Zudem finden sich innerhalb des Plangebietes noch einige vereinzelte Obstbäume von mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit. Die Planung führt zum Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Durch die veränderte Nutzung des Plangebietes Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen und die künftige Nutzung als Wohngebiet wird sich im unmittelbaren Plangebiet die Artenvielfalt deutlich verändern, hin zu Arten des besiedelten Raums (Gärten, Laubbäume, Dachbegrünungen etc.). Die beiden ökologisch wertvollen Feldgehölze befinden sich jeweils westlich und östlich der geplanten Bebauung und sollen im Zuge der Planung erhalten bleiben (festgesetzte öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgeboten für Hecken und Sträucher).

Tiere / Geschützte Arten

Die Ackerflächen sind aufgrund fehlender Strukturen als eher unterdurchschnittlich bedeutsames Nahrungshabitat für Vogel- und Insektenarten einzustufen. In den Feldgehölzen der Stufenraine wurden mehrere Brutvögel (z.B. Buchfink) nachgewiesen werden.

Reptilien (v.a. die streng geschützte Zauneidechse *Lacerta agilis*) konnten bei den Begehungen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Trotz des Fehlens idealer Strukturen für diese Art, ist das Vorkommen von Einzeltieren im Bereich der Stufenraine nicht auszuschließen.

Auch für Tagfalter bieten die Vegetation der Stufenraine sowie die Obstbäume grundsätzlich interessante Strukturen.

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen hat das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung für die Artengruppe Fledermäuse. Das Plangebiet sowie sein näheres Umfeld kommen höchstens als Jagdgebiet infrage.

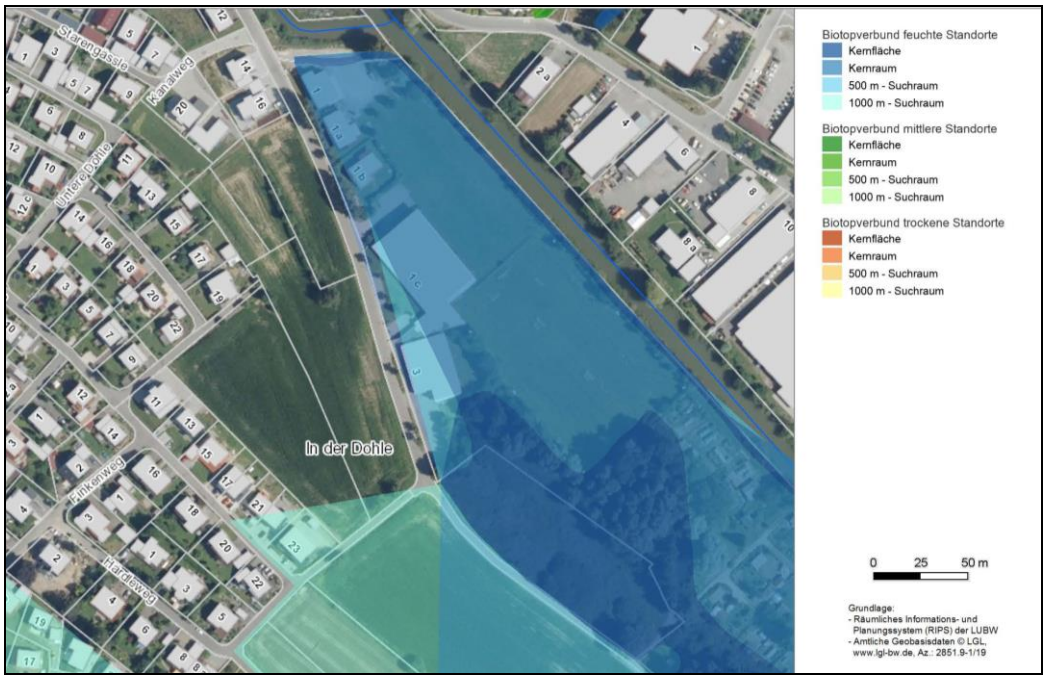
Für Amphibien ist das Plangebiet aufgrund fehlender geeigneter Strukturen von geringer Bedeutung.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand und unter Einhaltung der Ausschlusszeiten für das Roden von Gehölzen sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen.

Biotopverbund

Im direkten Umfeld des Plangebietes zur Seefelder Aach hin befinden sich Such- und Kernräume für feuchte Standorte. Ein 100-m-Suchraum für feuchte Standorte ragt im Südwesten in das Plangebiet hinein. Dieser Bereich des Suchraums dürfte jedoch bereits durch den ihn durchschneidenden Finkenweg, die angrenzende Bebauung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes stark beeinträchtigt sein.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ (Quelle LUBW)

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage als Freifläche innerhalb der Bebauung von Mühlhofen grundsätzlich eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Diese Eingriffe werden durch die Anlage von Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume und ggfs. extensive Dachbegrünungen verringert.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gem. §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne

„dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

Dies schließt auch und im Besonderen die Berücksichtigung direkter und indirekter Folgen des Klimawandels (z.B. Hitze, Trockenheit, Starkregen) sowie die Verminderung der Effekte von Bebauung auf das Klima (z.B. durch die Vermeidung zusätzlicher Emissionen) mit ein.

In der vorliegenden Planung wird der beschriebenen Problematik mit den folgenden Festsetzungen Rechnung getragen:

Klimaschutz:

- **Ausrichtung der Baufenster:** Die Baufenster weisen eine West-Südwestrichtung auf, um die Solarenergie möglichst optimal nutzen zu können. Gem. der Karte des gemittelten Solarpotentials auf Dachflächen weist die Umgebung der geplanten Bebauung beinahe ausnahmslos mindestens eine gute Eignungsklasse zur Nutzung von Solarenergie auf.
- **Pflanzgebote für Bäume:** Innerhalb des Plangebietes sind Pflanzgebote für insgesamt 16 Bäume ausgewiesen. Bäume binden CO_2 und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen. Dies gilt auch für die zu erhaltenden Feldgehölze am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes.

Klimaanpassung:

- **Gestaltung der Gebäude:** Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind helle Farbtöne zu verwenden, um Reflexionen, Abstrahlungshitze und das Aufheizen von Bauteilen zu verringern. Zudem sind ungegliederte Fassadenteile zu begrünen. Dachflächen dürfen daher nicht mit glasierten oder metallischen Materialien eingedeckt werden. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.
- **Gestaltung der Freiflächen:** Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Durch die Anlage privater Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Dies gilt auch für die zulässigen extensiven Dachbegrünungen. Innerhalb des Plangebietes sind zudem öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen festgesetzt.

- **Niederschlagswasser:** Anfallendes Niederschlagswasser wird in einen Regenwasserkanal geleitet, der in eine zentral gelegene Retentionsmulde außerhalb des Plangebietes führt.
- **Oberflächenbefestigung**: Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung. Auch hier gilt, dass zur Verringerung von Abstrahlungshitze und Reflexionen helle Materialien zu verwenden sind.
- **Pflanzenliste:** Standortgerechte Pflanzenauswahl u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

- **Wasser**

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Nordöstlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Seefelder Aach. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private und öffentliche Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten. Extensive Dachbegrünungen führen zum verzögerten Abfluss und zur Vorreinigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu werten. Deren Verlust ist nicht ausgleichbar, stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung höchstens geringfügig beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben im Zuge der Planung erhalten bzw. werden in das Plangebiet hinein erweitert. Es werden dringend benötigte Bauflächen für die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ausgewiesen.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Dachbegrünungen bei Gebäuden mit Flachdach,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Erhaltungsgebote für Feldgehölze auf öffentlichen Grünflächen,
-

- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

8. Flächenbilanz

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	7.680	m²	=	81 %
Öffentliche Grünflächen	431	m²	=	5 %
Verkehrsflächen / Anliegerstraße	1.359	m²	=	14 %
gesamt	9.470	m²	=	100 %

Uhldingen-Mühlhofen, den……..