

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

Nr.	Bedenken/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussantrag	Beschluss
1. Träger öffentlicher Belange - Bedenken und Anregungen			
1.1. Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung u. Baurecht, 88041 Friedrichshafen (Eingang per Mail am 09.11.2023)			
	[wir nehmen Bezug auf... und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:		
	Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C		
A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können			
Art der Vorgabe			
	<p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> 1. Ob das Verfahren nach §13a BauGB gewählt werden kann, hängt unter anderem vom Umgang mit der Baugenehmigung für das Grundstück Flst.-Nr. 279/1 (siehe C.I.5.) und damit der möglichen Betroffenheit zweier Einzelbäume ab, die im Rechtsplan zum Erhalt festgesetzt sind. In diesem Bereich befindet sich unter anderem ein Jagdraum des großen Mausohrs, einer streng geschützten Fledermausart. Im Fazit der Begründung auf Seite 46 kommt der Verfasser zum Schluss, dass „keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden.“ In der folgenden Maßnahmenliste befindet sich auch das Erhaltungsgebot für Bäume, inklusive der oben angesprochenen. Es müsste dargelegt werden, dass es trotz der Fällung zu keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern kommen kann.</p>	<p>Die Baugenehmigung ist rechtskräftig. Damit ist der Erhalt der beiden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume nicht möglich. Vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, wurde geprüft, welche Auswirkungen die Fällung der Bäume hat. Zusammenfassend wird festgestellt: <i>„Die Fällung der beiden Bäume führt nicht zu einer erheblichen Veränderung des Jagdhabitats des Großen Mausohrs. Das Große Mausohr jagt i.d.R. bodenlebende (epigäische) Großinsekten und die Bäume dienen hauptsächlich als Leitstruktur. Eine derart strukturelle Veränderung, welche die Mausohren zu einer Veränderung der Flugrouten veranlasst oder gar eine Barrierewirkung entsteht, welche zu einer Entwertung des Gebietes führt, ist nicht erkennbar. Dessen ungeachtet muss der Baumbestand als Ganzes geschützt werden. Die Verluste der beiden Bäume sind durch Neupflanzung von großen Hochstämmen im Verhältnis von 2:1 auszugleichen.“</i></p> <p>Für die geforderten Nachpflanzungen liegt mittlerweile eine unterschrieben städtebauliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und dem Grundstückseigentümer vor. Die Neupflanzungen werden als Pflanzgebote in den Rechtsplan eingetragen.</p>	<p>Zustimmung zum Ersatz der festgesetzten Erhaltungsgebote durch Pflanzgebote für Bäume auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 279/1</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>2. Im Artenschutzgutachten wird die Gesamtbedeutung des Plan- gebiets sowie die Bedeutung als Bruthabitat, Fortpflanzungs- stätte, Dunkelkorridor u. a. sowie mögliche Auswirkungen der Planung beschrieben (Nr. 7 naturschutzfachliches Gutachten). Aus den Unterlagen geht allerdings nicht hervor, welche konkre- ten Auswirkungen mit der nun vorgelegten Planung verbunden sind. Eine Bewertung dieser Auswirkungen findet nicht statt und ist zu ergänzen. Nur bezüglich geschützter Tag- und Nachtfalter- arten wird eine Bewertung getroffen.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind Aussagen zu Beeinträchtigungen al- ler untersuchten Artengruppen durch die Planung zu treffen und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzuschlagen und festzusetzen.</p>	<p>Hierzu nimmt der Verfasser des genannten Artenschutz- Gutachtens (365° freiraum + umwelt, Überlingen) wie folgt Stellung:</p> <p><i>„Bei der Betrachtung wurde davon ausgegangen, dass es keine relevanten Veränderungen im Bestand gibt. Es soll keine zusätzliche Bebauung geben und der Baum- / Grünbestand soll erhalten werden. Daher wurde auch keine Auswirkungsprognose vorgenommen und es wur- den auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnah- men vorgeschlagen. Dies gilt auch für das Thema künstli- che Beleuchtung.“</i></p> <p>Aus den Planungsinhalten und der Begründung zum Be- bauungsplan ergibt sich zweifelsfrei, dass sich die ange- strebte gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Plan- gebietes mit den weiteren wesentlichen Planungszielen</p> <p><i>Sicherung des teilweise gebietsprägenden Baumbestan- des,</i> <i>Sicherung der südlich an die Bebauung angrenzenden Freiflächen, die einen zusammenhängenden Grünzug bil- den, der sich teilweise bis an die Meersburger Straße er- streckt und vom Seeufer her gliedernd und ortbildprä- gend wirkt,</i> <i>Sicherung der ökologischen Funktionen des Grünzuges (Lebensraum für geschützte Tiere, Vernetzungsfunktio- nen, Klimaregulierung)</i></p> <p>einhergeht und sich die bauliche Entwicklung auf die Schließung einzelner Baulücken und die behutsame Er- weiterung bzw. Ergänzung des Gebäudebestandes be- schränkt. Es werden keine zusätzlichen Bauzeilen ausge- wiesen, Eingriffe in die zusammenhängenden Freiraum- und Vegetationsstrukturen sind nicht vorgesehen. Daher führt die Planung nicht zu wesentlichen negativen Aus- wirkungen auf Natur und Umwelt.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung potentieller Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Neben der</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
--	---	--	----------------------------------

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Rechtsgrundlage Zu 1.: § 13a BauGB, § 34 BNatSchG Zu 2.: § 44 BNatSchG Zu 3.: Verordnung vom 29.04.1991</p>		
	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Zu 1.: Abschließende Aussage zum Umgang mit der Baugenehmigung und Bewertung, siehe Text oben. Zu 2.: Aussagen zur Betroffenheit der untersuchten Tiergruppen durch die Planung. § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG Zu 3.: Verordnung vom 29.04.1991</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>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u> 1. Entgegen den Angaben in Nr. 3 der Begründung, ist der geplante Geltungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbau-, landwirtschaftliche Fläche sowie ein Teilbereich als geschützter Grünbestand, dargestellt. Wir bitten um Korrektur. Entsprechend den in Nr. 2.1 zitierten Rechtsgrundlagen ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dieser Hinweis ist im Ersatz zu den Ausführungen des Entwicklungsgebotes aufzunehmen. 2. Unter Nr. 2.1 „Verfahren nach § 13a BauGB“ wird nicht der aktuelle Gesetzestext zitiert. Zudem fehlen Aussagen zur Prüfung der Ausschlussstatbestände (§ 13 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB). 3. Entgegen der Aussage auf Seite 6 des Umweltberichtes wird ein Teil des Geltungsbereiches aktuell als Außenbereich beurteilt. Auf die i. V. m. der Erschließungsbeitragerhebung zwischen der Baurechtsbehörde und der Gemeinde</p>	<p>Redaktionelle Korrektur in der Begründung. Redaktionelle Korrektur und Ergänzung in der Begründung. Im Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB entfällt die Pflicht zur Erarbeitung eines Umweltberichtes. Gemeint ist vermutlich die Seite 6 der naturschutzfachlichen Bestandserfassung und Bewertung.</p>	<p>Nicht erforderlich Nicht erforderlich Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>vorgenommene Außenbereichsabgrenzung wird verwiesen (siehe Anhang).</p> <p>4. Das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist im Planindex nicht enthalten. Ausreichend bestimmte Festsetzungen für die abgegrenzten Wohnbauflächen (Flst.-Nrn. 282/7, 282, 282/3, 279/1) fehlen.</p> <p>5. Auf Grundstück Flst.-Nr. 279/1 existiert ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb („Hotel“, Bild Seite 30). Die vorgesehene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung schließt Beherbergungsbetriebe in Zukunft aus. In der Begründung wird dazu bislang nichts ausgesagt.</p> <p>Auf diesem Grundstück wurden zudem am 26.04.2011 ein Bauvorbescheid und nach dessen Verlängerungen am 27.07.2023 eine Baugenehmigung für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage erteilt (BTB-Nr. 2210482). Zu diesem Baurecht wird bislang keine Aussage getroffen.</p> <p>6. Die Nummerierung der Hinweise ist zu korrigieren. Auf die in Unteruhldingen geltende Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen sollte hingewiesen werden.</p> <p>7. Die in den Rechtsgrundlagen angegebene Rechtsfassung des BauGB ist überholt.</p>	<p>Als Grundlage für den Bebauungsplan sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes relevant, in dem das Plangebiet größtenteils als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt ist.</p> <p>Redaktionelle Korrektur der Legende im Rechtsplan. Auf den genannten Grundstücken sollen über den Bestand bzw. vorhandene Baugenehmigungen hinaus keine baulichen Ergänzungen und Erweiterungen möglich sein. Der Bestand wird ermittelt und in der Nutzungsschablone eingetragen.</p> <p>Der bestehende Betrieb genießt Bestandsschutz. Künftig sollen im Plangebiet Beherbergungsbetriebe nicht mehr zulässig sein, weil diese Nutzung, ebenso wie ein Übermaß an Ferienwohnungen zu Lasten von knappen und dringend benötigten Dauerwohnungen ginge. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Inhalte der Baugenehmigung werden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Redaktionelle Korrektur und Ergänzung im Textteil.</p> <p>Redaktionelle Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>II. <u>Belange des Bauordnungsrechts:</u> Die Festsetzungen und deren Begründung lassen noch Fragen offen. Es wird angeregt deren Bestimmtheit in einigen Punkten in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zu konkretisieren. Dies betrifft beispielsweise:</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, aus Gründen der Bestimmtheit den entsprechenden Passus der planungsrechtlichen</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>1. Unterordnung von Ferienwohnungsnutzung (Festsetzung 1.0 - Anzahl und/oder Fläche?)</p>	<p>Festsetzung Nr. 1.0 – Art der baulichen Nutzung – wie folgt zu ändern:</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.0 – Art der baulichen Nutzung</p>
<p>2. Festgesetzte Grundflächenzahl (Festsetzung 1.1 und 1.1.1 - Vergleich zum Bestand i. V. m. vorgesehenen Baufeldern? Städtebauliches Ziel bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen ggf. eher über Grundflächenfestsetzung erreichbar?)</p>	<p>„Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind als Sonderform der gewerblichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt. Diese darf 50 % der Fläche der Wohnnutzung nicht überschreiten und eine Brutto-Wohnfläche von maximal 90 m² betragen.“</p> <p>Damit ist die zulässige Größe von Ferienwohnungen eindeutig definiert, sie ist der Wohnnutzung untergeordnet und kann gleichzeitig eine Fläche umfassen, die auch Familienferien ermöglichen.</p> <p>Hierzu wurden auf der Grundlage des vorliegenden Bestandsplanes die bestehenden Grundflächenzahlen ermittelt (Hauptgebäude). Herangezogen wurde die gem. Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesene Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Es zeigt sich, dass ein Großteil der Grundstücke eine Grundflächenzahl aufweist, die deutlich unterhalb des festgesetzten Wertes liegt und damit entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Nur auf einzelnen Grundstücken findet sich aufgrund ihrer geringeren Größe eine GRZ von 0,30. Sie wird für diese Flurstücke in der Planung angepasst.</p>	<p>Zustimmung zur Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für die Grundstücke im Plangebiet, die im Bestand diesen Wert aufweisen</p>
<p>3. Festgesetzte Firsthöhe 1.1.2.2 ohne Überschreitungsmöglichkeit für technische Anlagen (PV) gewollt?</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1.2.2 – Firsthöhe – dahingehend zu ergänzen, dass die festgesetzte Firsthöhe mit Solaranlagen um maximal 0,75 m überschritten werden darf. Weitere technische Aufbauten werden im WA nicht für erforderlich gehalten bzw. müssten ggfs. unterhalb des Firstes eingebaut werden.</p>	<p>Gemeinderatsbeschluss: Keine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe</p>
<p>4. Festsetzung 2.0 (EFH): Konkrete Festsetzungen orientiert am zu dokumentierenden Bestand werden empfohlen, da kein „gewachsenes Gelände“ im bebauten Gebiet gegeben ist.</p>	<p>Auf bisher unbebaute Flächen gibt es ein gewachsenes Gelände, für bereits bebaute Baufenster gilt der Bestand. Eine Festsetzung in Meter über NormalNull auf der Grundlage des Bestandes wäre mit einem enormen vermessungstechnischen Aufwand verbunden.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1.2.2 – Firsthöhe</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhlidingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>5. Die LBO führt in § 5 Abs. 6 unter „Nr. 1 untergeordnete Bauteile“ als auch „Nr. 2 Vorbauten“ auf. Die Festsetzung 3.2. kombiniert die Begriffe und Maße unzutreffend. Um Abgleich und Klarstellung wird gebeten.</p> <p>6. Der Ausnahmetatbestand im zweiten Absatz der Festsetzung 4.0 wird kritisch gesehen. Sofern dieser erforderlich ist, müsste die Begründung Hinweise zur Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffes „städtebauliche Belange“ liefern.</p> <p>7. Die Festsetzung von Tiefgaragen ab der dritten Wohnung (Nr. 4.0, Absatz 5) macht ggf. den Umbau und die Umnutzung von Bestandsgebäuden unmöglich. Ob dies gewollt ist, kann der Begründung nicht entnommen werden. Unklar ist, ob die festgesetzten Maße auch für Tiefgaragen gelten sollen (z. B. maximale Tiefe von 15 m). Die in Unteruhldingen geltende Satzung nach § 22 BauGB zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen lässt maximal vier Wohneinheiten pro Wohngebäude zu. Auch im Hinblick darauf ist zur Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit dieser Festsetzung in der Begründung nichts ausgesagt.</p> <p>8. Die Sicherung der Erschließung der Grundstücke Flst.-Nr. 282 (Haus 22a) und 282/3 (Haus 19a) ist nicht erkennbar.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.2 – Überbaubare Grundstücksflächen – dahingehend abzuändern, dass der Begriff `untergeordnete Bauteile` entsprechend der LBO-BW durch `Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten` ersetzt wird.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wird vorgeschlagen, den Passus `wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen` in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.0 – Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zu streichen.</p> <p>Mit der Festsetzung soll der Anteil befestigter Flächen auf den Grundstücken begrenzt werden. Eine zu hohe Anzahl an oberirdischen Stellplätzen würde darüber hinaus das orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Uhlidingen-Mühlhofen sind, je nach Wohnungsgröße, bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei einem Haus mit drei Wohneinheiten wären das sechs Stellplätze, vier davon könnten oberirdisch, zwei müssten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dies ist auch bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden möglich, z. B. durch den Einbau von Garagen im UG oder mit Doppelparkern in Garagen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Erschließung des Gebäudes Waldweg Nr. 22a erfolgt vom Waldweg her über das Grundstück Fl.St. Nr. 286/2 (Waldweg Nr. 22). Das Gebäude Meersburger Straße Nr. 19a wird über das benachbarte Grundstück Fl. St. Nr. 289/1 und eine Zufahrt von der Meersburger Straße her erschlossen. Diese wird in den Rechtsplan aufgenommen.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.2 – Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
--	--	---	---

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>9. Wir bitten um Prüfung der Anwendbarkeit der Festsetzungen für die nicht direkt am Waldweg liegenden Bauflächen (z. B. Festsetzung 4.0).</p>	<p>Bei den nicht direkt am Waldweg gelegenen Gebäude handelt es sich um Bestandsgebäude bzw. um eine rechtskräftige Baugenehmigung. Erweiterungen über den Bestand bzw. über die bestehende Baugenehmigung hinaus sind nicht möglich. Daher gilt der Bestandschutz.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>10. Zur örtlichen Bauvorschrift 2.3, letzter Satz (Dacheinschnitte) bitten wir die Begründung zu ergänzen, ggf. sind klarstellende Skizzen hilfreich (z. B. Kombination mit Dachgaupen unmöglich?).</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift ist eindeutig: „<i>Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig</i>“. Dacheinschnitte führen zu `aufgerissenen` Dachflächen und damit zu einer unruhigen Dachlandschaft, die das Siedlungsbild beeinträchtigen würde. Auch die Kombination von Dacheinschnitten mit Dachgaupen hätte diesen genannten negativen Effekt.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen gehen wir davon aus, dass Widerkehrer nicht ermöglicht werden sollen.</p>	<p>Wiederkehrer sind zugunsten einer zurückhaltenden Gebäudegestaltung und einer ruhigen Dachlandschaft nicht zulässig.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
<p>11. Soll die örtliche Bauvorschrift 2.4, Absatz 1, auch Wand/Balkon-PV-Anlagen vermeiden?</p>	<p>Sog. Balkonkraftwerke sollen möglich sein, es wird vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.4 – Fassaden- und Wandgestaltung – entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Zustimmung zur Zulässigkeit von sog. `Balkonkraftwerken`</p>
<p>12. Zum „Einfügen“ bzgl. Form, Farbe, Format und Gestaltung von Werbeanlagen fehlen Angaben in der Begründung.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, aus Gründen der Rechtssicherheit in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.0 – Werbeanlagen - den Passus „<i>Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen</i>“ zu streichen. Die zulässige Lage, Größe und Ausführung von Werbeanlagen ist in der örtlichen Bauvorschrift hinreichend bestimmt.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.0 – Werbeanlagen</p>
<p>13. Sind Stützmauern im Anschluss ans Gebäude in der Höhe unbeschränkt (Örtliche Bauvorschrift 4.0, sechster Absatz)? Dies auch, da Mauern als Einfriedungen unzulässig sind (örtliche Bauvorschrift 4.1).</p>	<p>Das Plangebiet lässt, je nach Topographie, teilweise belichtete Untergeschosse zu, für die entsprechende Stützmauern erforderlich sind. Eine Höhenbeschränkung wäre daher nicht praktikabel. Im weiteren Verlauf der Gartengestaltung sind höhere Mauern jedoch nicht mehr notwendig.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>


**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bbauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>III. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Artenschutz, Untersuchungsmethodik: Im Fachgutachten ist nur eine Gebäudebegehung für das Gebäude Waldweg 24 aufgeführt. Sofern es das einzige potentielle Habitat für gebäudebrütende Vögel und Fledermausarten darstellt, so sollte dies explizit aus den Unterlagen hervorgehen.</p> <p>2. In der Begründung soll im weiteren Verfahren der inzwischen verfügbare aktuelle Stand der Biotopkartierung eingepflegt werden („Bestandsplan“ Nr. 4. auf Seite 31, sowie Biotopbeschreibung Nr. 4.1 auf Seite 32. Die in der Abbildung auf Seite 33 ersichtlichen Felsenkeller sollten als Teilfläche des FFH-Gebiets im Text aufgeführt werden. In der Abbildung zu den Schutzgebieten ist die Bedeutung des roten Pfeils zu erläutern.</p> <p>3. Die nichtheimischen Arten und Sorten (Blumenesche sowie die beiden asiatischen Obstsorten) sollen aus den Pflanzlisten herausgenommen werden. Es verbleiben auch dann noch ausreichend Vorschläge, die den Bauherren an die Hand gegeben werden.</p>	<p>Hierzu nimmt der Verfasser des Gutachtens (365° freiraum + umwelt, Überlingen) wie folgt Stellung: „Das Gebäude wurde begangen, weil hier eine hohe Wahrscheinlichkeit für die Präsenz von Fledermäusen bestand und weil es zugänglich war. Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen sind auch in den anderen Gebäuden nicht auszuschließen. Eine Untersuchung wäre jedoch sehr aufwändig und sicherlich auch häufig nicht möglich.“</p> <p>In den Unterlagen ist der im Jahr 2023 verfügbare Stand der Biotopkartierung dargestellt – redaktionelle Aktualisierung.</p> <p>Redaktionelle Ergänzung in der Begründung.</p> <p>Redaktionelle Korrektur der Pflanzenliste mit Streichung der genannten Pflanzenarten.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p>IV. <u>Belange des Abfallrechts:</u></p> <p>1. Bei der Ausweisung von Baugebieten hat sich die Gemeinde grundsätzlich mit der Zielsetzung des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu befassen und entsprechende Festsetzungen bzw. Aussagen zu treffen (§ 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG). In Plangebieten ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Ist dies nicht möglich, sind Entsorgungsmöglichkeiten darzulegen. Bei der Prüfung auf Entsorgungsmöglichkeiten ist zu beachten, dass ab 01.01.2024 verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung).</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung Nr. 8.2 – Bodenschutz – dahingehend zu ergänzen, dass bei der Umsetzung der Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich anzustreben ist. Aufgrund der zurückhaltend festgesetzten Baumöglichkeiten und der Grundflächenzahlen erscheint dies realistisch.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8.2 – Bodenschutz</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Der Erdmassenausgleich ist als zu prüfender Belang in die Abwägung einzubeziehen, eine fehlende Berücksichtigung kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen. Ein Verweis auf ein später im Bauantragsverfahren vorzulegendes Bodenverwertungskonzept ist nach unserer Auffassung nicht ausreichend.</p> <p>2. Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist bei bestimmten Bauvorhaben ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Wir bitten deshalb folgenden Hinweis zur Abfallverwertung aufzunehmen: „Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.“</p>	<p>Bei der Prüfung von Entsorgungsmöglichkeiten könnte auf die in der Region betriebenen Deponien bzw. auf die zur Verfüllung anstehenden Kiesgruben etc. verwiesen werden. Dies erscheint jedoch wenig sinnvoll, zumal in Bestandsgebieten zahlreiche Bauvorhaben oftmals erst Jahre oder gar Jahrzehnte nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umgesetzt werden. In dieser Zeit kann sich die Situation jedoch grundlegend geändert haben. Deshalb ist ein Bodenverwertungskonzept, das im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet wird, deutlich realistischer, weil sinnvolle Wiederverwertungsmöglichkeiten immer von der Marktsituation zum Zeitpunkt des Aushubs abhängig sind.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Abfallverwertung in den Textteil des Bebauungsplanes</p>
--	---	---	--

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>V. <u>Belange des Waldes und der Forstwirtschaft</u>:Die Belange des Forstes werden in den Unterlagen bislang noch nicht betrachtet, obwohl der Geltungsbereich im Nordwesten an Wald im Sinne des § 2 LWaldG angrenzt. Die Waldeigenschaft der Bäume ist im Bereich der Häuser zwischen Hausnummer 6 und 20 des Waldweges gegeben (siehe Abbildung). Der betroffene Wald wächst auf einem nach Westen abfallenden Hang, und wird überwiegend von 20-30 m hohen Laubbäumen (Eiche, Buche, Ahorn, Robinie) gebildet, die sich in Richtung des Geltungsbereiches und der vorhandenen Bebauung neigen.</p>  <p>Nach § 4 Abs. 3 LBO ist zwischen Wäldern und baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer wechselseitigen Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Im Zuge des Klimawandels werden Waldbestände instabiler und es ist mit umstürzenden Bäume bzw. herabfallenden Baumteilen zu rechnen. Gleichzeitig ist perspektivisch von steigenden Waldbrandrisiken auszugehen. Die bestehenden Gebäude sind deutlich weniger als 30 m vom Waldrand entfernt, sodass die beschriebenen Risiken auf diese Gebäude vollumfänglich zutreffen.</p>	<p>Beim Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes, seit vielen Jahrzehnten bestehendes Wohngebiet. In der vorliegenden Planung wird die vorhandene Baustruktur, die aus einer entlang des Waldweges verlaufenden Bauzeile besteht, aufgenommen. Die ausgewiesenen Bauflächen orientieren sich am Bestand. Ein weiteres Abrücken der Baugrenzen vom Wald widerspräche den Zielen der Planung, die einen großen, zusammenhängenden Grünkorridor vorsieht, der sich parallel zum Bodenseeufer erstreckt. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Neben einigen älteren Häusern gibt es neuere bzw. sanierte und erweiterte Gebäude. Es ist unrealistisch, anzunehmen, dass diese Bebauung in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten zugunsten einer Neubebauung aufgegeben würde.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung der festgesetzten Baugrenzen</p>
--	---	--

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Auch wenn gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO ein geringerer Waldabstand im Bebauungsplan festgesetzt werden könnte rät das Forstamt dringend dazu, aus den oben genannten Gründen für zukünftige Neubauten ein Abstand von 30 Metern zum Wald sicherzustellen. Dazu müssten die Baufenster entsprechend vom Wald abgerückt werden, um bei Abriss und Neubau der Gebäude (Verlust des Bestandsschutzes) den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand zu gewährleisten.</p>		
	<p>VI. <u>Belange des Verkehrsrechts:</u> Aus verkehrsrechtlicher Sicht bitten wir folgendes zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Garagen sollten einen Mindestabstand von 5 m und Carports von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. 2. Werden die Flächen vor Garagen als Stellplatz benutzt, so sollte der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche eine Länge von 6 m haben. So ist sichergestellt, dass ein Mindestabstand von 1 m zwischen parkendem Pkw und der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. 3. An Zu- und Ausfahrten sollten Sichtdreiecke eingezeichnet werden. Die Sicht auf die Fahrbahn sollte zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichtbehinderungen freigehalten werden. 	<p>Es wird vorgeschlagen, die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.0 – Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports – dahingehend abzuändern, dass Garagen einen Mindestabstand von 5 m und Carports einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen müssen und dass der Mindestabstand 6 cm betragen muss, wenn die Fläche zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche als Stellplatz genutzt wird.</p> <p>Es gibt keine öffentlichen Straßeneinmündungen und / oder Zufahrten im Plangebiet. Die Ausweisung von Sichtdreiecken an allen privaten Zu- und Ausfahrten sind nicht praktikabel. Es wird stattdessen vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 4.1 – Einfriedungen – dahingehend zu ergänzen, dass beidseits der grundstücks- Ein- und Ausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen max. 0,80 m betragen darf.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.0 – Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4.1 - Einfriedungen</p>
	<p>VII. <u>Hinweis des Straßenbauamtes:</u> Das Plangebiet liegt, bis auf den Bereich Biotop Feuchtgebiet Öschle, an der Landesstraße Nr. 201 außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches (OD/E). Die Beurteilung der straßenrechtlichen Belange fällt damit in die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	Das Amt für Wasser- und Bodenschutz, das Umweltschutzamt Sachgebiet Gewerbe und Immissionsschutz und das Gesundheitsamt haben keine Anregungen vorgebracht.	---	---
1.2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart (Eingang per Mail am 13.10.2023)			
	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	---	---
1.3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainegraben 200, 53123 Bonn (Eingang per Mail am 16.10.2023)			
	vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	---	---
1.3. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Büchsenstr. 54, 70174 Stuttgart (Eingang per Mail am 19.10.2023)			
	vielen Dank für die Möglichkeit, zu der o.g. Planung Stellung nehmen zu können. Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg hat keine Bedenken gegen die Planungen, Anregungen werden nicht vorgebracht. Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.	---	---
1.4. IHK Bodensee-Oberschwaben, Lindenstr. 2, 88250 Weingarten (Eingang per Mail am 24.10.2023)			
	wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Planungsverfahren und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken bestehen.	---	---

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

1.5. Netze BW GmbH, Eltastr. 1-5, 78532 Tuttlingen (Eingang per Mail am 31.10.2023)		
<p>Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anmerkungen ein: 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.</p> <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme, das genannte Freileitungsnetz genießt Bestandsschutz.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
1.6. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (Eingang per Mail am 01.11.2023)		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.10.2023. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten, dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
1.7. Thüga Energienetze GmbH, Industriestr. 7, 78224 Singen (Eingang per Mail am 07.11.2023)		
<p>Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 13.10.2023. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen die geplante Bebauung bestehen.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

1.8. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstr. 5, 79104 Freiburg (Eingang per Mail am 09.11.2023)		
	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	
	<p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Hasenweiler-Schottern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.</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>Es wird vorgeschlagen, den genannten Hinweis zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Allerdings liegt zwischen den Steilhängen / Felswänden der Waldweg, etwa einem Drittel des Plangebietes ist die bestehende Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Waldweges vorgelagert.</p> <p align="right">Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zur Geotechnik in den Textteil des Bebauungsplanes</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p><u>Boden</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, 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><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	<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 (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

1.9. Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung BW, Ref. 83, Bertoldstr. 43, 79098 Freiburg (Eingang per Mail am 09.11.2023)			
	<p>der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Die untere Forstbehörde hat die Gemeinde gebeten, die höhere Forstbehörde als weiteren Träger öffentlicher Belange über das Verfahren zu informieren. Zu den nun vorgelegten Unterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis wie folgt.</p>		
	<p><u>STELLUNGNAHME</u></p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldweg – Bayenwiesen“ liegen keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Jedoch besteht eine indirekte Betroffenheit, da Wald im Osten unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzt. Insofern berührt die vorgelegte Planung auch forstrechtliche/ -fachliche Belange. Die sich hieraus ergebenden forstrechtlichen Erfordernisse sowie Bedenken und Anregungen werden nachfolgend beschrieben.</p> <p>Die im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Waldfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen (Distrikt 3, Bestand b^{10/2}). Sie wird von überwiegend 20-30 m hohen Laubbäumen (v. a. Eiche, Buche, Ahorn, Robinie) gebildet. Diese stocken an einem mäßig nach Osten ansteigenden Hang. Nach den Ergebnissen der Waldfunktionenkartierung erfüllt der Wald hier neben den forstlichen Grundfunktionen noch mehrere Sonderfunktionen. Von besonderer Bedeutung sind dabei Erholungswald Stufe 1b sowie Bodenschutzwald im Unterhangbereich.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar am Fuße des Hangs bzw. Bodenschutzwalds. Die Kronen der Waldbäume sind bereits heute in Richtung Straße bzw. Bebauung geneigt. Der Abstand zwischen vorhandenen Gebäuden bzw. geplanten Baufenstern zum Wald beträgt vielfach weniger als 10 m. Vor diesem Hintergrund ist hier</p>		

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>eine hohe Gefährdungssituation (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume) zu unterstellen. Hieran ändern die bereits vorhandene Bebauung und die vorgelagerte Straße nichts.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten. Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. In diesem Zusammenhang ist noch zu berücksichtigen, dass die allgemein prognostizierten klimatischen Veränderungen wohl mit häufigeren Extremwetterereignissen einhergehen. Hierdurch dürfte das Risiko für Schäden durch umstürzende Bäume (zunehmende Häufigkeit von starken Stürmen und Orkanen) und Waldbrand (tendenziell steigendes Waldbrandrisiko aufgrund längerer Dürreperioden) zunehmen. Dies erhöht wiederum die Gefahren für Gebäude im Plangebiet sowie den angrenzenden Wald.</p> <p>Darüber hinaus dient die Waldabstandsvorschrift dazu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen sowie die von diesen erbrachten Waldfunktionen zu gewährleisten.</p> <p>Nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO gilt die Waldabstandsvorschrift nicht für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Sollten entlang der Waldstraße im Waldrandbereich neue Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Feuerstätten errichtet werden oder auf andere Weise der Bestandsschutz entfallen, gilt jedoch § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO uneingeschränkt, wonach grundsätzlich ein Waldabstand von 30 m einzuhalten ist. Nur so können Gefahren sowie Konflikte (z. B. Erschwernisse/Mehraufwendungen bei der Bewirtschaftung des Waldes) auch langfristig vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist auch § 41 LWaldG zu berücksichtigen. Hiernach können im Hinblick auf die potentielle Waldgefährdung durch Feuer, im Waldabstandstreifen bis 30 m keine Feuerstätten, Feuer und offenes Licht zugelassen werden. Dies umfasst ausdrücklich auch Grillgeräte und Ähnliches.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird seitens der höheren Forstbehörde dringend empfohlen, den nach § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen</p>		
---	--	--

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Waldabstand von 30 m bei der Ausformung/Ausrichtung der Bau- fenster entsprechend zu berücksichtigen. Nach unserem Kenntnis- stand müssen sich diese nicht an den vorhandenen Bestandsge- bäuden orientieren bzw. mit diesen deckungsgleich sein. Zudem bitten wir darum, den einzuhaltenden Waldabstandstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass für die Herstellung des notwendigen Waldabstandes keine Waldumwandlungsgeneh- migung in Aussicht gestellt werden kann. Die hierfür maßgeblichen materiell-rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind hier nicht gegeben/erfüllt.</p> <p>Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis erhält Nachricht hiervon.</p>	<p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des Land- ratsamtes Bodenseekreis - V. Belange des Waldes und der Forstwirtschaft:</p>	<p>Nicht erforderlich (siehe Abwägungs- vorschlag zur Stel- lungnahme des LRA Bodenseekreis)</p>
<p>1.10. Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen (Eingang per Mail am 14.11.2023)</p>			
	<p>Fachliche Stellungnahmen siehe Seiten 2 - 6.</p>		
	<p><u>I. Raumordnung</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
	<p><u>II. Straßenwesen</u> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelun- gen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p>		
	<p>Art der Vorgabe Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen be- steht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauver- bot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanla- gen. Bis 40 m bei Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung er- richtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p><u>Straßenanschluss</u> Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren.</p>	<p>Kenntnisnahme, neue Zufahrten auf die Landesstraße sind nicht vorgesehen.</p> <p>Das Plangebiet enthält keine einmündenden Ortsstraßen.</p> <p>Die Zufahrtssituation im Plangebiet orientiert sich ausschließlich am Bestand.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Rechtsgrundlage</u> Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2 Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.</p>		
	<p><u>Möglichkeiten der Überwindung</u> (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p>	<p>Ausnahmen vom Anbauverbot sind nicht erforderlich.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG BW enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Regierungspräsidium möglich.	Die Anlage neuer Zufahrten über den bestand hinaus ist nicht vorgesehen.	Nicht erforderlich
	2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Ausbauabsichten der L 201 bestehen derzeit nicht.	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.		
	3.1 <u>Stellungnahme Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen</u> <u>Zum Entwurf:</u>		
	<u>Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone</u> Gegen die entlang der L 201 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 26.09.2023 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.	---	---
	<u>Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen</u> Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die	Kenntnisnahme, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen betreffen lediglich ein Grundstück an der Meersburger Straße / L 201. Es wird vorgeschlagen, zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.	Zustimmung zur Übernahme eines Hinweises zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den Textteil des Bebauungsplanes

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>		
	<p><u>Werbeanlagen Allgemein</u> Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die örtliche Bauvorschrift Nr. 3.0 – Werbeanlagen dahingehend zu ergänzen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen.</p>	<p>Zustimmung zur vorgeschlagenen Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.0 - Werbeanlagen</p>
	<p><u>Rad- und Gehwege</u> Im Bedarfsplan Radwege ist ein Radweg (RL 41) entlang der L 201 im vordringlichen Bedarf enthalten. Eine Abstimmung der Planung zwischen dem Vorhabenträger und dem federführenden Referat 47.3, Baureferat Süd ist im weiteren Verfahren erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>
	<p><u>Hinweise:</u></p>		
	<p><u>Entwässerung</u> Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p><u>Kosten für Immissionsschutz</u> Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	<p><u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u> Im Bereich des Straßenkörpers der Landesstraße dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der Landesstraße für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis <u>Bodenseekreis</u> vorgenommen werden.</p>	Kenntnisnahme	Nicht erforderlich
	<p><u>Überarbeitung des Bebauungsplanes</u> Die Gemeinde wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – am weiteren Verfahren zu beteiligen, insbesondere das Straßenbaureferat Süd.</p>	Kenntnisnahme, die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.	Nicht erforderlich
	<p>Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>		

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

1.11. BUND, Walter-Eberhard-Loch-Str. 2, 88682 Salem (Eingang per Mail am 13.11.2023)		
	vielen Dank, dass Sie uns die Möglichkeit einräumen, zu dem Bebauungsplan Stellung zu nehmen	
	<p>1. Dokumente</p> <p>(Dok 01) 2023_10_05_Anschreiben TÖB B-Plan Waldweg-Bayenwiesen.pdf</p> <p>(Dok 02) 2023_10_waldweg-bayenwiesen-text-26-september-2023.pdf</p> <p>(Dok 03) 2023_10_rechtsplan-waldweg-bayenwiesen-26-september-2023.pdf</p> <p>(Dok 04) 2023_10_2713_jk_Artenschutz_Waldweg-Bayenwiesen_2023_07_04_final.pdf</p> <p>(Dok 05) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)</p> <p>(Dok 06) Bundesregierung: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie [2018-11-07- Nachhaltigkeitsstrategie-data.pdf]</p> <p>(Dok 07) Flächennutzungsplan 2020 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg</p> <p>(Dok 08) DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.</p> <p>(Dok 09) Biotop 182214357799_FeuchtgebietÖschle</p>	
	2. Sachbezogene Anmerkungen.	
	<p><u>Schutzgut Fläche</u></p> <p>Flächen sind ein wertvolles Gut für uns Menschen. Sie stehen nicht unbegrenzt zur Verfügung. Deshalb gebietet es sich damit sparsam umzugehen (Dok 06).</p> <p>Aus diesem Verständnis heraus begrüßen wir, dass in diesem zugrundeliegenden Plan, eine weitere Bebauung restriktiv vorgesehen ist. Die spezielle Lage dieses Gebietes zwischen Bodensee-ufer und dem Wald am Zihlbühl bedarf nach unserer Auffassung einer besonderen Bewertung in Bezug auf die Biodiversität. Dieses</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Gebiet sollte aus naturkundlicher Sicht als unbebauter Grünzug und unter Beachtung der hier vorkommenden Fledermausarten als Dunkelkorridor erhalten bzw. behandelt werden. Eine weitere Bebauung, auch nur durch wenige Gebäude, muss deshalb als beeinträchtigend angesehen werden.</p>		
	<p><u>Schutzgut Pflanzen/ Tiere</u></p> <p>Der vorliegenden Planung sind Untersuchungen der Flora und Fauna des Gebietes vorangegangen. Sie zeigen, dass das Gebiet einen hohen Wert für Fledermäuse und Vögel hat. Die Untersuchungen sind fundiert dokumentiert und im Rahmen von Zeit- und Kostenaufwand angemessen. Wegen der Komplexität von ökologischen Systemen sind sie dennoch als lückenhaft anzusehen. Mündliche Aussagen von Bewohnern und Naturbeobachtern, interessierte Laien mit guten Sachkenntnissen, sind in dem Gebiet Baumfalken (<i>Falco subbuteo</i>), Waldkauz (<i>Strix aluco</i>) und Grünspecht (<i>Picus viridis</i>) beobachtet worden. Auch die Schmetterlingsart Spanische Flagge (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>) wird hier regelmäßig gesehen.</p> <p>Wie auch schon in Dok 04 aufgezeigt kommt dem Gebiet eine besondere Bedeutung als Dunkelkorridor für jagende Fledermäuse zu. Inwieweit die geplante Bebauung, die schließt die letzten Lücken in der Phalanx der Häuser am Waldweg, diesen Dunkelcharakter verändert hin bis zur Unverträglichkeit für die Tiere, bleibt offen. Wir plädieren deshalb für vorsorgliches Verhalten von Seiten der Planung, indem diese Baufenster nicht ausgewiesen werden und stattdessen als Hecken oder baumbestandene Strukturen entwickelt werden, um den Korridor zu erhalten.</p> <p>Unabhängig von der weiteren Bebauung sollte auch im Bestand der Häuser und der öffentlichen Straßenbeleuchtung einer weiteren Lichtverschmutzung in diesem Gebiet entgegengewirkt werden (wir denken hier an Fassadenbeleuchtung oder das Bestrahlen von Bäumen, wie es teilweise in Wohngebieten beobachtet werden kann).</p>	<p>In der Tat können bei nur wenigen Begehungen unregelmäßig das Gebiet zur Nahrungssuche nutzende Arten wie Baumfalke Grünspecht und Waldkauz übersehen werden, insbesondere nachtaktive Arten wie Waldkauz und heimliche Arten wie Baumfalke. Alle 3 Arten sind mögliche Nahrungsgäste und der Waldkauz könnte auch als Brutvogel vorkommen. Die Arten werden gerne in die Artenliste aufgenommen. Ebenso ergänzt wird die Spanische Flagge. Die mögliche Präsenz der Arten unterstreicht die Wertigkeit des Gebietes und die Notwendigkeit, wertvolle Grünflächen, Feuchtgebiete und den wesentlichen Baumbestand zu erhalten.</p> <p>Die Planung sieht entlang des Waldweges über den Bestand hinaus lediglich zwei zusätzliche Baufenster vor. Bei diesen bisher unbebauten Flächen handelt es sich um klassische Baulücken innerhalb der Bauzeile entlang der Straße. Sie wären derzeit gem. § 34 BauGB bebaubar. Die ausgewiesenen Baufenster weisen, wo es der Bestand zulässt, ausreichende Abstandsflächen auf, so dass – zumindest im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – von einer `Phalanx der Häuser` nicht die Rede sein kann.</p> <p>Siehe hierzu die Bewertung der Stellungnahme des LRA Bodenseekreis zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich (siehe hierzu den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des LRA Bodenseekreis – Belange des Natur- und Landschaftsschutzes)</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>Das in der LUBW geführte Biotop182214357799_Feuchtgebiet Öschle (Dok 09) wird in das Baugebiet integriert. Inwieweit das Biotop in Innenbereich der Bebauung dauerhaft geschützt werden kann, sollte geklärt werden. (Manche Biotoptypen verlieren im Innenbereich ihren Schutzstatus) Für uns Naturschutzverbände besteht bei der Bewertung des Biotops das Dilemma, dass wir auf die gerade in der Fortschreibung befindlichen Biotope keinen Datenzugang haben. Offensichtlich hat das Planungsbüro 365° aber diesen Zugang schon, denn ihre Flächenausweisung in Dok 04 deckt sich nicht mit den LUBW-Daten. Unabhängig davon plädieren wir für die dauerhafte Sicherung dieser Biotope.</p> <p>Eine sehr große Bedeutung für die Tierwelt hat der alte Baumbestand in diesem Gebiet. Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass er in der Planung als "Geschützter Grünbestand" bestehen bleibt.</p>	<p>Das genannte Biotop wird nicht in ein `Baugebiet` integriert, sondern liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Das Umfeld der geschützten Bereiche wird als Grünflächen ausgewiesen, so dass bauliche Nutzungen auf diesen Flächen dauerhaft vermieden werden. Die Planung trägt daher zum Schutz und zur Entwicklung der geschützten Biotope bei.</p> <p>Mittlerweile liegt eine aktualisierte Biotopkartierung vor, deren Inhalte in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p align="center">1.12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Sauterleutestr. 36, 88250 Weingarten</p>		
<p align="center">(Eingang per Mail am 20.11.2023)</p>		
<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Waldweg-Bayenwiesen“ in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen.</p> <p>[Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt ..., alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen ...die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Generell gilt: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer</p>	<p>Kenntnisnahme und ggfs. Berücksichtigung der genannten Punkte im Rahmen der Umsetzung der Planungen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p>

**Gemeinde Uhlidingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p> <p>Für einzelne Hausanschlüsse mögen sich die Bauherren bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p>		
<p>1.13. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg (Eingang per Mail am 17.11.2023)</p>			
	<p>Der Regionalverband bringt zum o. g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bbauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

2. Private Stellungnahmen		
2.1 Privat 1, [REDACTED] 88690 Uhldingen-Mühlhofen (Schreiben vom 26.10.2023, Eingang am 27.10.2023)		
<p>Ich bin Eigentümer der o. g. Grundstücke. Ich führe u.a. einen landwirtschaftlichen Betrieb.</p> <p>Im Grundsatz begrüße ich den Plan, einen übergreifenden Grünzug in diesem Gebiet auszuweisen, sehr! Aus meiner Sicht wäre es geboten gewesen auch das Gewann Stollenwiesen (Fl. Stücke: 265, 266, 267, 268, 268/1,268/2, 268/5, 269, 271/2 in den Grünzug mit einzubeziehen. (Vielleicht erhalte ich Nachricht warum dies nicht der Fall ist, bzw. nicht in Erwägung gezogen wurde)</p> <p>Meine Grundstücke waren seit langer Zeit und sind bis jetzt als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Herr Hornstein vom planenden Büro sagte mir, daß es für den geplanten Grünzug/Bbauungsplan Bayenwiesen keinen Unterschied mache ob diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen oder private Grünflächen ausgewiesen seien.</p> <p>Ich kann nicht abschätzen, ohne ein teures Rechtsgutachten einzuholen, was und welche Folgen die Umwidmung in landwirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht für mich bedeutet. Deshalb lehne ich eine Ausweisung meiner Flächen als private Grünflächen ab.</p>	<p>Das Gewann `Stollenwiesen´ liegt auf der dem Seeufer zugewandten Seite der Meersburger Straße und ist außer durch die Straße auch über einen bebauten Bereich vom Plangebiet abgetrennt.</p> <p>Die Grundstücke werden derzeit eher extensiv als Wiesenflächen genutzt. Diese Nutzung genießt Bestandsschutz und kann weiter betrieben werden. Sie kollidiert in dieser Form auch nicht mit der Ausweisung als Grünfläche, die zum Ziel hat, einen zusammenhängenden Grünzug entlang der Meersburger Straße sicherzustellen.</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Nicht erforderlich</p>
<p>Antrag Aus oben genannten Gründen beantrage ich hiermit die Beibehaltung meiner Flurstücke 252, 253 und 254/3 als landwirtschaftliche Flächen.</p>	<p>Siehe oben, es wird vorgeschlagen, die bisherige Ausweisung der genannten Grundstücke als private Grünflächen beizubehalten.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung der Ausweisung der genannten Grundstücke als private Grünflächen</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Ebenso beantrage ich die Einbeziehung des Gewanns Stollenwiesen in den Grünzug des Bebauungsplanes Bayenwiesen.</p>	<p>Siehe oben, es wird vorgeschlagen, das Gewann `Stollenwiesen´ nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer und Beibehaltung der Ausweisung der genannten Grundstücke als private ohne die Einbeziehung des Gewanns `Stollenwiesen´ in das Plangebiet</p>
<p>2.2 Privat 2. [REDACTED] 74354 Besigheim (Schreiben vom 28.10.2023, Eingang am 02.11.2023)</p>			
	<p>wie bereits mitgeteilt, befinden sich im Baufenster des geplanten Bauvorhabens Bäume(Platanen, Fichte), welche gefällt werden sollten.</p> <p>Wie gewünscht, habe ich mich an Herrn Rösler gewandt. Schreiben liegt bei.</p> <p>Da wir mit den Vorarbeiten beginnen möchten, würde ich gerne zeitnah, wie von Herrn Rösler mitgeteilt, diese Fällung mit Ihnen abstimmen.</p> <p><u>Schreiben von Herrn Rösler am 26.10.2023</u></p> <p>Guten Morgen [REDACTED],</p> <p>naturschutzrechtlich ist die Fällung zulässig, sofern hiervon keine Artenschutz-Thematik betroffen ist. Um dies abzu prüfen, müssen die Bäume vor der Fällung nach Horsten, Kobeln, Höhlenquartieren etc. abgesucht werden.</p> <p>Falls nicht entsprechendes vorgefunden wird, dürfte aus naturschutzrechtlicher Sicht eine Fällung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.</p>	<p>Siehe unten Ziff. 2.2a</p>	<p>Siehe unten Ziff. 2.2a</p>

**Gemeinde Uldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>ABER: Für das Vorhabengrundstück wurde eine Veränderungssperre und die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldweg-Bayenwiesen“ erlassen.</p> <p>Da mir der Regelungsgehalt des künftigen Bebauungsplans nicht bekannt ist, ist die Fällung der Bäume zusätzlich mit der Gemeinde Uldingen-Mühlhofen abzustimmen.</p>		
<p>2.2a Privat 3, [REDACTED], 74354 Besigheim (Schreiben vom 10.11.2023)</p>		
<p>ich widerspreche fristgerecht dem Bebauungsplan Waldweg-Bayenwiesen Unteruhldingen . Bekanntgabe des Beschlusses zur Offenlage gemäß §3 Absatz 2 BauGB und gemäß §4 Absatz 2 Baugb.</p> <p>Auslage Rathaus vom 16.10 -17.11.2023</p> <p>Betrifft: Baumbestand im Plangebiet</p> <p>Als Besitzer des Flurstückes 279/1 bin ich unmittelbar von diesem Bebauungsplan betroffen und widerspreche diesem daher mit folgender Begründung:</p> <p>Wie bekannt, liegt im Plangebiet ein genehmigtes Baugesuch Flurstück 279/1, Meersburger Straße 19 vom 14.03.2023 laut §49 LBO vor.</p> <p>Auf dem zu bebauenden Flurstück befinden sich innerhalb des Baufensters 3 Bäume {2 Platanen und 1Fichte). Diese sollten aus bautechnischen Gründen zeitnah gefällt werden, um die Bebauung, wie genehmigt, durchführen zu können und eine erhebliche Verzögerung zu vermeiden .</p> <p>Wie gefordert, habe ich Kontakt zur unteren Naturschutzbehörde aufgenommen . Die Zusage zur Fällung, durch die untere Naturschutzbehörde, liegt vor.</p> <p>Aus diesem Grunde widerspreche ich dem ausgelegten Bebauungsplan Waldweg-Bayenwiesen und bitte darum, das Fällen der Bäume von Seite der Gemeinde freizugeben.</p>	<p>Aufgrund des Vorliegens einer bestandskräftigen Baugenehmigung auf dem Flst 279/1, ist im Bebauungsplan eine der Genehmigung entsprechenden Baumöglichkeit vorzusehen. Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume auf dem Flst. 279/1 kollidieren teilweise mit der Genehmigung und der Vorsehung dieser Baumöglichkeit. Die Beseitigung dieser Bäume wird zugelassen. In einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und betroffenen Eigentümer, hat sich der hier betroffene Eigentümer, nach entsprechender Untersuchung und Empfehlung durch die in der vorliegenden Planung beauftragten Umweltgutachter, verpflichtet, für den Wegfall dieser Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen zu erbringen. Die nach Rücksprache mit den Umweltgutachtern zu erbringenden Ersatzpflanzungen werden im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Ergebnisse aus der erarbeiteten Naturschutzfachlichen Bewertung und das hieraus entwickelte Grünflächenkonzept unter Berücksichtigung der betroffenen artenschutzrechtlichen Aspekte durchgehalten werden kann, während gleichzeitig der bestehenden Baugenehmigung und dem sich hieraus ergebenden Baurecht des Betroffenen, durch den Plan Rechnung getragen wird.</p>	<p>Entsprechend der bestehenden Baugenehmigung, die in der Vergangenheit stets verlängert wurde, wird eine dementsprechende Baumöglichkeit vorgesehen. Der hierdurch entstehende Wegfall von drei Bäumen wird durch eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung und Erhaltungsfestsetzung der Ersatzpflanzungen Rechnung getragen</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

2.3 Privat 3, [REDACTED] 88690 Uhldingen-Mühlhofen (Schreiben vom 13.11.2023, Eingang am 14.11.2023)		
<p>unter Bezugnahme auf den ausgelegten Bebauungsplan Waldweg, Untere Bayenwiesen regen wir an, das von Ihnen geplante allgemeine Wohngebiet auf unserem Grundstück 278 wie im beiliegenden Lageplanausschnitt mit „gelb“ eingezeichnet zu erweitern.</p> <p>Wie Sie wissen, wurde unserem Nachbarn [REDACTED] für dessen Grundstück 279/1 im Juli 2023 die Baugenehmigung für die Fläche wie im Lageplanausschnitt mit „rot“ eingezeichnet, erteilt.</p> <p>Die von uns nun angeregte Erweiterung des allgemeinen Baugebiets würde sich dann Richtung Meersburger Straße auf der gleichen Höhe befinden wie die nun bewilligte Baumaßnahme von [REDACTED] und sich insoweit gut einfügen.</p> <p>sofern Ihnen unsere vorgeschlagene Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes zu umfangreich erscheint, regen wir an, dieses dann ggf. etwas zu verringern.</p>	<p>Die angeregte Erweiterung des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes würde zu einem kompletten `Zerschneiden des durchgehenden Grünzuges führen. In der vorliegenden Planung verbleibt zwischen dem genannten Nachbargrundstück Fl. St. Nr. 279/1 und dem am Waldweg gelegenen WA zumindest noch eine schmale Grünfläche, als Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Plangebietes. Darüber hinaus wurden für das Fl. St. Nr. 279/1 im Rahmeneiner städtebaulichen Vereinbarungen Pflanzgebote für Bäume und eine freiwachsende Hecke festgelegt, die diese Verbindungsstruktur stärken sollen. Mit der gewünschten Erweiterung würden diese Effekte zunichte gemacht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Gebäude schon jetzt in Richtung Bodenseeufer über die bestehende Bauflucht hinausragt und das Grundstück in Richtung des Waldweges entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten aufweist.</p>	<p>Zustimmung zur Beibehaltung der Planung ohne die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 278</p>
2.4. Privat 4 [REDACTED], 63452 Hanau f. [REDACTED] 75391 Gechingen (Eingang per Mail am 14.11.2023)		
<p>Wir zeigen unter Vollmachtsvorlage (AnlageE1) die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des [REDACTED] 75391 Gechingen an.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten (nachfolgend Einwendungsführer genannt) geben wir im o.g. Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplans (BPl.) „Waldweg - Bayenwiesen“ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB nachfolgende Einwendungen und Anregungen sowie Anträge beinhaltende</p> <p align="center">Stellungnahme</p>		

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	A. Sachverhalt		
	I. Grundeigentum und Betroffenheit des Einwendungsführers		
	<p><u>1. Grundeigentum</u></p> <p>Der Einwendungsführer ist Eigentümer der benachbarten Grundstücke Flst.Nm. 286 (Waldweg 24) und 286/5 (Waldweg 26) in Uhlhingen-Mühlhofen, die im künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen verfahrensgegenständlichen BPl. liegen (vgl. BPl.-Begründung S. 20 mit Aufzählung der im Plangebiet liegenden Grundstücke)</p> <p>Beweis im Bestreitensfall: Grundbuchauszug</p> <p>Das Grundstück Waldweg 24 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut, das Grundstück Waldweg 26 ist bislang unbebaut und als Garten (baumbestandene Wiese) genutzt.</p>		
	<p><u>2. Betroffenheit</u></p> <p>Der Einwendungsführer ist als Grundstückseigentümer von der Planung nachteilig betroffen, weil mit den BPl.- Festsetzungen Inhalts- und Schrankenbestimmungen formuliert werden, die seine Eigentümerbefugnisse einschränken. Die Planung greift daher in die unter den Schutz des Art. 14 GG fallenden umfassenden Nutzungs- und Verfügungsrechte des Einwendungsführers ein, die aus seiner Eigentümerstellung resultieren.</p> <p>Der Einwendungsführer will in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung keine Einschränkungen hinnehmen, insbesondere soll künftig auch weiterhin eine Grundstücksnutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein. Solche Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO zumindest ausnahmsweise zulässig; der BPl.-Entwurf sieht allerdings einen Nutzungsausschluss vor. Damit werden die bisher nach § 34 BauGB gegebenen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Der Einwendungsführer will jedoch, dass diese Nutzungsoptionen auch für die Zukunft bestehen bleiben.</p>	<p>Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Beherbergungsbetriebe (Hof Geiger – Ferienwohnungen, Gästehaus Uferperle), die gleichzeitig nichtstörendes Gewerbe darstellen. Eine ausnahmsweise Zulassung weiterer solcher Betriebe im Plangebiet wäre deshalb nach Ansicht der planenden Gemeinde nicht mehr möglich und ist auch nicht gewünscht, da sie zum einen die begrenzte Erschließungssituation überfordern und sich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen. Dies gilt auch für die vom betroffenen Eigentümer erhobene Forderung diese Nutzungen als allgemein zulässig zu erklären. Auf letzteres besteht im Übrigen schon kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ferienwohnungen werden als der Wohnnutzung untergeordnet zugelassen.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer - die Einwendung wird zurückgewiesen – es erfolgt keine Planänderung</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken des Einwendungsführers werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Fläche i. S. d. § 23 BauNVO, d. h. allseitige Baugrenzen, limitiert. Die Nutzungsmöglichkeiten werden gegenüber dem, was derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB auf den Grundstücken des Einwendungsführers an baulicher Nutzung realisiert werden kann, auch insoweit erheblich eingeschränkt.</p> <p>Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat durch den BPl.-Aufstellungsbeschluss und in der Folge den Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB als plansichernde Maßnahme die Bebauungsmöglichkeiten vorläufig unterbunden und will diese für die Zukunft eng beschränken.</p>	<p>Eine Einschränkung von Bebauungsmöglichkeiten sieht der Plan nicht vor. Der Bebauungsplan sieht auf den Grundstücken des hier betroffenen Eigentümers nicht unerhebliche Bebauungsmöglichkeiten/bauliche Erweiterungsmöglichkeiten vor, die sich im Einklang mit der vorhandenen Bebauung und den sich hieraus ergebenden Möglichkeiten nach § 34 BauGB halten.</p>	<p>Zustimmung zu den Aussagen der Verwaltung / Planer - die Einwendung wird zurückgewiesen – es erfolgt keine Planänderung</p>
	<p>II. Unterlagen, die im Rahmen der Offenlage ausgelegt waren (§ 3 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Die gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen wurden seitens der Kanzlei [REDACTED] eingesehen.</p> <p>Im Einzelnen waren - digital, im Internet (zugänglich über die homepage der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen) - ausgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwurf des BPl. „Waldweg-Bayenwiesen (Rechtsplan)", zeichnerischer Teil (Maßstab 1 : 1.000, Stand: 26.09.2023 mit Planzeichenerklärung), - Entwurf des BPl. „Waldweg-Bayenwiesen - Satzung - planungsrechtliche Festsetzungen - Hinweise - Pflanzenliste - örtliche Bauvorschriften - Begründung - Rechtsplan" (47 Seiten) (Stand: 26.09.2023), aufgestellt von Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt/Stadtplaner, - Anlage „Naturschutzrechtliche Bestandserfassung und Bewertung" vom 04.07.2023 des Büros 365°freiraum + umwelt (29 Seiten). 		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>III. Charakterisierung des Plangebiets, Planungskonzeption und Planungsziele des BPl. „Waldweg-Bayenwiesen“</p>		
	<p><u>1. Charakterisierung des Plangebiets</u></p> <p>Das ca. 4,1 ha umfassende Plangebiet wird wie folgt beschrieben:</p> <p>Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude innerhalb von teilweise großzügigen Hausgärten vermitteln einen landhausartigen Charakter und fügen sich in die umgebenden Freiflächen mit einem teilweise stattlichen Baumbestand ein. Nur vereinzelt wurden die älteren Häuser durch neuere Gebäude, meist Mehrfamilienhäuser ersetzt. Der im Geltungsbereich des BPl. gelegene Abschnitt des Waldweges stellt ein Bindeglied zwischen der gewachsenen Ortslage von Unteruhldingen und der deutlich verdichteten neueren Bebauung im östlichen Abschnitt der Straße in Richtung Meersburg dar. Die abwechslungsreich gegliederte Uferlandschaft soll mit der Planung soweit als möglich erhalten und nur maßvoll erweitert werden. Würden diese Strukturen und die aufgelockerte Bebauung im Plangebiet ihrer planlosen Entwicklung überlassen, entstünde ein unerwünscht dichtes Siedlungsband entlang des Bodensees mit Freiraumverlusten, das den Erholungswert und den Erlebnischarakter dieses Bereichs deutlich schmälern würde. Die (bestehenden) Häuser weisen meist größere Bauabstände auf, teilweise ergeben sich großzügige Durchblicke nach Süden in Richtung des Seeufers. Die mit der Planung verfolgte nur maßvolle Nachverdichtung soll eine zu dichte Bebauung verbunden mit Freiraumverlusten auch hier vermeiden. Insgesamt soll damit auch dem seit seiner Einführung durch das Baulandmobilisierungsgesetz nunmehr in <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB</u> ausdrücklich normierten Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen Rechnung getragen werden (BPl.-Begründung S. 21 f.).</p> <p>Die Gemeinde will die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet nicht verhindern, eine solche Entwicklung soll aber behutsam und planerisch gesteuert in geordnete Bahnen gelenkt werden, um dem in den letzten Jahrzehnten östlich des Ortskerns teilweise entstandenen Wildwuchs zu begrenzen. So wirkt sich die teilweise vorhandene verdichtete und ungegliederte Bauweise mit teilweise überdimensionierten Baukörpern nicht nur negativ auf das Ortsbild</p>		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>und die Erlebniswirkung des Landschaftsraumes aus, diese beeinträchtigt aufgrund fehlender Freiraumstrukturen auch massiv ökologische Funktionen im sensiblen seenahen Bereich. Das weitestgehend intakte Plangebiet soll behutsam weiterentwickelt, im Wesentlichen aber als in die Landschaft eingebettete Weiterentwicklung der Ortslage von Unteruhldingen erhalten werden (BPl.-Begründung S. 23).</p>		
	<p><u>2. Planungskonzeption und Planungsziele</u></p> <p>Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt (BPl.-Begründung S. 23 f.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und gebietsverträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur, die im nördlichen Bereich des Waldweges weitgehend durch eine einzeilige Bebauung und zweigeschossige Einzelhäuser innerhalb von Hausgärten geprägt ist, - bauliche Fortentwicklung nur im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung, - Sicherung des teilweise gebietsprägenden Baumbestandes, - Sicherung der südlich an die Bebauung angrenzenden Freiflächen, die einen zusammenhängenden Grünzug bilden, der sich teilweise bis an die Meersburger Straße erstreckt und vom Seeufer her gliedernd und ortsbildprägend wirkt, - Sicherung der ökologischen Funktionen des Grünzuges (Lebensraum für geschützte Tiere, Vernetzungsfunktion, Klimaregulierung). 		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>IV. Festsetzungen des BPl. für das Grundstück des Einwendungsführers</p>		
	<p>Der BPl.-Entwurf sieht zeichnerische Festsetzungen (u.a. in einer Nutzungsschablone) und ergänzend textliche Festsetzungen vor. Im Einzelnen</p>		

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>1. <u>Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO</u> Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA i. S. d. § 4 BauNVO). Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des BPl.; als Ferienwohnung ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude als Sonderform der gewerblichen Nutzung zulässig (Nr. 1.0 der textlichen Festsetzungen).</p>		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>2. <u>Maß der baulichen Nutzung, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO</u> Festgesetzt sind :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl (GRZ): <u>0,25</u> - Anzahl der Vollgeschosse: <u>max. 2</u> - Wandhöhe: <u>max. 6,70 m</u> - Firsthöhe: <u>max. 1000 m</u> <p>Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Gesamt-Höchstgrenze 0,4 überschritten werden.</p>	<p>Die Firsthöhe max. beträgt nicht 1000m sondern 10.00m</p>	<p>Offensichtlicher Schreibfehler - Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>Die Begriffe der Wand- und Firsthöhe sind in Nr. 1.1.2, die Erdgeschossfußbodenhöhe in Nr. 2.0 der textlichen Festsetzungen definiert .</p>		
	<p>3. <u>Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</u> Durch allseitige Baugrenzen wird für jedes Grundstück ein Baufenster festgesetzt. Gem. Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen ist eine geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen zulässig. „Geringfügig“ ist definiert als max. Länge 5,00 m, max. Tiefe 1,50 m.</p>	<p>Die Festsetzung findet sich nicht unter Ziff. 2.2 sondern unter Ziff. 3.2</p>	<p>Offensichtlicher Schreibfehler - Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>4. <u>Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO</u> Es ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.</p>		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>5. <u>Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</u></p> <p>Stellplätze, Garagen und Carports sind gern. Nr. 4.0 der textlichen Festsetzungen innerhalb der Baufenster und im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig. Ab der dritten Wohneinheit je Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen. Diese Festsetzungen werden durch weitere Maßgaben noch konkretisiert.</p>		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>6. <u>Private Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</u></p> <p>Im westlichen Grundstücksteil, flächenmäßig überwiegend auf ca. 2/3 der Grundstücksfläche wird eine „private Grünfläche geschützter Biotope“ ausgewiesen, identisch mit den Grenzen der Verordnung des LRA Bodenseekreis vom 29.04.1991 „Untere Bayenwiesen“ .</p>		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>7. <u>Zu erhaltende Bäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</u></p> <p>Es sind mehrere Bäume als zu erhaltend festgesetzt.</p>		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>8. <u>Örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>Durch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO werden u.a. die Dachform, die Dachneigung und die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten geregelt.</p>		<p>Keine Stellungnahme erforderlich</p>
	<p>B. Anträge</p> <p>Der Einwendungsführer stellt folgende Anträge:</p>		
	<p>I. Das BPl.-Aufstellungsverfahren ist abzubrechen. Die Planung ist aufzugeben.</p>	<p>Die Gemeinde wird die Planung nicht abbrechen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.</p>	<p>Dem Antrag wird nicht nachgekommen</p>
	<p>II. Hilfsweise: In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sollen die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) <u>allgemein</u>, zumindest jedoch ausnahmsweise zulässig sein.</p>	<p>Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Beherbergungsbetriebe (Hof Geiger – Ferienwohnungen, Gästehaus Uferperle), die gleichzeitig nichtstörendes Gewerbe darstellen. Eine ausnahmsweise Zulassung weiterer solcher Betriebe im Plangebiet wäre deshalb nach Ansicht der planenden Gemeinde nicht mehr möglich und ist auch</p>	<p>Dem Antrag wird nicht nachgekommen - Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird erweitert, indem für die Grundstücke des Einwendungsführers eine GRZ von 0,4 (ohne Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt und auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche i.S. d. § 23 BauNVO verzichtet wird.</p>	<p>nicht gewünscht, da sie zum einen die begrenzte Erschließungssituation überfordern und sich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen. Die gilt auch für die vom betroffenen Eigentümer erhobene Forderung diese Nutzungen als allgemein zulässig zu erklären. Auf letzteres besteht im Übrigen schon kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Ferienwohnungen werden als der Wohnnutzung untergeordnet zugelassen.</p> <p>Die vorliegend vorgesehene Grundflächenzahl bildet die bestehende Baustruktur ab, (was zusätzlich verifiziert wurde durch entsprechendes Aufmaß der bestehenden bebauten Flächen gem. vorliegendem Bestandsplan) und ermöglicht in zahlreichen Fällen, namentlich auch in denen des hier betroffenen Eigentümers durchaus nicht unerhebliche, der städtebaulichen Situation angemessene und städtebaulich vertretbare Erweiterungen des baulichen Bestandes. Weitergehende Erweiterungen sind von der Gemeinde städtebaulich nicht erwünscht und würden den Planungszielen zuwider laufen.</p>	<p>Dem Antrag wird nicht nachgekommen - Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
	<p>C. Begründung der Einwendungen:</p>		
	<p>I. Fehlerhafte Verfahrenswahl</p> <p>Das BPl.-Aufstellungsverfahren kann nicht als beschleunigtes Verfahren geführt werden, weil die Voraussetzungen des <u>§ 13a BauGB</u> nicht vorliegen. Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist nicht eröffnet. Zudem sind in das Plangebiet Außenbereichsflächen einbezogen, was die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ausschließt.</p> <p>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. <u>§ 13a BauGB</u> setzt nämlich voraus, dass die Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - entweder der Wiedernutzbarmachung von Flächen, - oder der Nachverdichtung dient, - oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. 	<p>Die gesetzlichen Voraussetzungen für das hier gewählte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>Keiner der 3 genannten Anwendungsfälle liegt vor. Der BPl. soll - entgegen des behaupteten, in Wahrheit nur vorgeschobenen Planungsziels - keine Nachverdichtung ermöglichen. Die Planung ist vielmehr auf Bestandwahrung ausgerichtet und schränkt die auf der Grundlage des § 34 BauGB gegebenen Bebauungsmöglichkeiten erheblich ein.</p> <p>Darüberhinaus sind zumindest die landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets Außenbereichsflächen i. S. d. § 35 BauGB. Dies steht der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ebenfalls entgegen, zumal ein ergänzender Rückgriff auf § 13b BauGB nicht in Betracht kommt. Denn mit seinem aktuellen Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 hat das BVerwG den § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt.</p>	<p>Bei der Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung ist auf die tatsächliche Lage abzustellen, nicht auf planungsrechtliche Qualität der Flächen (VGH Kassel, DVBl 2017, 257). Der Innenentwicklung unterfallen auch Maßnahmen zur Erhaltung vorhandener Ortsteile oder gewachsener städtebaulicher Strukturen (OVG Münster DVBl. 2015, 853; OVG Koblenz BauR 2020, 1592- Erhaltung), Maßnahmen der Nachverdichtung, wie sie hier durch das Vorsehen behutsamer Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind; auch eine nach § 34 sonst nicht mögliche Hinterlandbebauung oder ein Einbezug sog. Außenbereichsinseln stellt in diesem Sinne eine Maßnahme der Innenentwicklung dar (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 13a Rn. 4). Diesen Voraussetzungen wird die Planung gerecht. Die gewählte Verfahrensart nach § 13a BauGB ist zulässig.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
<p>II. Mängel der Planung bei der Ermittlung der abwägungsbeachtlichen Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) - Ermittlungsausfall/-defizit</p> <p>Fehlt es - wie vorliegend - an einer umfassenden Ermittlung abwägungsbeachtlicher Belange, liegt ein hierin ein Verstoß gegen <u>§ 2 Abs. 3 BauGB</u>. Im Einzelnen:</p> <p><u>1. Bislang unzureichende Ermittlung der Eigentümerinteressen</u></p> <p>Einstweilen sind die privaten Belange des Einwendungsführers nicht hinreichend in der Planung berücksichtigt worden, namentlich dessen <u>Interesse mindestens am Erhalt der Bebauungsmöglichkeiten</u>, die ihm auf der Grundlage des <u>§ 34 BauGB</u> - die Planung der Gemeinde hinweggedacht - zustehen.</p>	<p>Ein Ermittlungsausfall bzw. Ermittlungsdefizit ist nicht gegeben.</p> <p>Die privaten Belange der durch die Planung betroffenen Eigentümer, auch jene des vorliegenden Eigentümers, wurde im Hinblick auf deren Interesse am Erhalt bestehender Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB wurden ausreichend ermittelt. Die durch den Plan vorgesehene Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück entspricht dem, was sich im Rahmen des § 34 BauGB einfügen würde. Unabhängig hiervon bildet die nun vorgesehene Bebauungsmöglichkeit das Maß dessen ab, was nach Ansicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele auch unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen an einer baulichen Erweiterung möglich ist.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Schlicht unzutreffend ist es, wenn es heißt, nur vereinzelt seien die älteren Häuser durch neuere Gebäude, meist Mehrfamilienhäuser ersetzt worden. Das „besonders prägnante Beispiel“ eines Land- und Sommerhauses (BPl.-Begründung S. 21 unten) des ehem. Fischerortes Uhldingen auf dem Grundstück Waldweg 24 des Einwendungsführers ist eines der wenigen aus der vormaligen Zeit noch erhaltenen Gebäude, d.h. die Bebauung an der Waldstraße besteht weitaus überwiegend aus Gebäuden neueren Datums und nicht aus (historischen) Gebäuden mit Land- und Sommerhauscharakter.</p>	<p>Die fragliche Passage aus der Begründung des Bebauungsplan wird hier bewusst aus dem Zusammenhang gerissen zitiert. In der fraglichen Passage ist die Rede von „in unterschiedlichen Epochen entstandenen Gebäuden“. Es wird dort beschrieben, wie sich der ehemalige Fischerort durch freistehende Gebäude, die aufgrund teilweise großzügiger Hausgärten mit stattlichem Baumbestand einen landhausartigen Charakter vermitteln, vom Ortskern in die Außenbereiche entwickelt hat. Ziel ist es nicht historische Gebäude zu erhalten, sondern die großzügigen Grünflächen bzw. das Verhältnis bebauten Fläche zu den Freiflächen unter Zulassung angemessener baulicher Erweiterungen weitestgehend zu erhalten.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
<p>3. <u>Unterbliebene Ermittlung der zu Lasten der Gemeinde planbedingt ausgelösten Planungsschadensansprüche der Eigentümer im Plangebiet, namentlich auch des Einwendungsführers</u></p>	<p>Anknüpfend an die ungenügende Bestandserhebung hat die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen bisher überhaupt nicht in ihre Überlegungen einbezogen bzw. angekündigt, dass sie - als Folge der planbedingten Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten - Planungsschadensansprüche befriedigen muss und hierfür erhebliche finanzielle Lasten auf die Gemeinde zukommen. Nach Maßgabe der §§ 42 ff. BauGB haben Grundstückseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Entschädigung bei Änderung einer zulässigen Nutzung, und zwar als Ausgleich der Differenz der Werte vor und nach der Planänderung. Die Gemeinde hat bislang keine Ermittlungen in diese Richtung unternommen. Die bisher gegebenen Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke des Einwendungsführers schätzt die Gemeinde jedenfalls unzutreffend ein. Dies zeigt die Befassung des Gemeinderats mit einer Bauvoranfrage für ein Vorhaben auf dem Grundstück des Einwendungsführers, bei dem sie zu Unrecht das Einfügen gern. <u>§ 34 Abs. 1 BauGB</u> verneint hat. Auch dieses Versäumnis stellt ein Ermittlungsdefizit dar.</p>	<p>Die von dem Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten entsprechen dem nach § 34 BauGB zulässigen Umfang. Bereits tatbestandlich liegt damit keine entschädigungsrelevante Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks des Einwenders vor. Unabhängig hiervon wäre eine Bebauung, nach § 34 BauGB gemäß den (baulichen) Vorgaben entlang des Waldwegs schon seit längerer Zeit als seit 7 Jahren zulässig gewesen. Damit ist aber die Frist des § 42 Abs. 2 BauGB, die Einzuhalten ist, um überhaupt Entschädigungsansprüche entstehen zu lassen, abgelaufen. Da in auch in die ausgeübte Nutzung nicht eingegriffen wird und andere Planschadenansprüche (§§ 39, 40, 41) tatbestandlich nicht einschlägig sind, scheiden Planschadenansprüche aus.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>Die Planungsziele erscheinen auch im lichte dessen nur vorge-schoben, weil die Gemeinde im selben Abschnitt des Waldweges auf dessen östlicher Straßenseite eine umfangreiche (dichte) Bebauung zugelassen hat, etwa auf dem Grundstück Waldweg 7 (Flst.Nr. 309), welches dem Grundstück des Einwendungsführers unmittelbar gegenüberliegt und das - bei der Beurteilung nach § 34 BauGB - als Vorbild in Bezug genommen werden muss. Auch nördlich und südlich des Plangebiets besteht „zwischen“ dem Waldweg und der Meersburger Straße eine verdichtete und groß-volumige Bebauung, worauf die Gemeinde selbst hinweist. Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Idee einer Begrenzung der Nachverdichtung im kleinflächigen Plangebiet (4,1 ha), das in einen solchen räumlichen und städtebaulichen Gesamtzusammenhang eingebettet ist, nicht nachvollziehbar . Es liegt hierin jedenfalls eine Schlechterstellung der Grundstückseigentümer im Plangebiet gegenüber den Eigentümern, für deren Grundstücke die Gemeinde eine deutlich dichtere Bebauung zugelassen hat, unter Ausblenden der jetzt von ihr propagierten Planungsziele . Unabhängig davon, dass dies die Erforderlichkeit gern. § 1 Abs. 3 BauGB in Frage stellt, drängt sich insoweit desweiteren ein Abwägungsfehler i. S. d. <u>§ 1 Abs. 7 BauGB</u> auf, weil die das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grund- stücksfläche be- grenzenden Festsetzungen unverhältnismäßig sind (hierzu unten, C. IV. Nr. 3).</p> <p>Ebenso ist für den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben keine städtebauliche Rechtfertigung ersichtlich. Für Beherbergungsbetriebe gilt das im lichte dessen, dass im Plangebiet Hotels, also Beherbergungsbetriebe, vorhanden sind; auch im weiteren Umfeld gibt es Beherbergungsbetriebe, die für die Bodenseeregion und einen Fremdenverkehrsort wie Uhldingen-Mühlhofen charakteristisch sind.</p>	<p>Die Ostseite des Waldweges ist durch die Straße von der auch in seiner Zusammensetzung nicht vergleichbaren Bebauung im Plangebiet westlich der Straße völlig getrennt zu sehen. Auch aufgrund des stark ansteigenden Geländes östlich der Straße ist eine klare Trennung der beiden Gebiete zu sehen. Ein maßstabbildender Zusammenhang im Sinne des § 34 zu der östlich der Straße sich befindlichen Bebauung ist im Bereich des Plangebietes nicht zu sehen.</p> <p>Der Plan beabsichtigt gerade die sich im südlichen Bereich und im östlichen Bereich des Waldweges entstandene „voluminöse Bebauung“, die sich aus einer ungeplanten Entwicklung nach § 34 BauGB in unerwünschtem und unpassendem Maße entwickelt hat nicht auch in dem noch weitgehend dem ursprünglichen Zustand mit großzügigen frei- und Grünflächen erhaltenen Zustand im Plangebiet nicht zu wiederholen sondern dort nur maßvoll zu verdichten und die bestehenden Freiflächen soweit als möglich zu erhalten. Eine Verpflichtung zur Fortführung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen besteht nicht.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Beherbergungsbetriebe (Hof Geiger – Ferienwohnungen, Gästehaus Uferperle), die gleichzeitig nichtstörendes Gewerbe darstellen. Eine ausnahmsweise Zulassung weiterer solcher Betriebe im Plangebiet wäre deshalb nach Ansicht der planenden Gemeinde nicht mehr möglich und ist auch nicht gewünscht, da sie zum einen die begrenzte Erschließungssituation überfordern und sich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen. Ferienwohnungen werden als der Wohnnutzung untergeordnet zugelassen. Der Umstand dass sich im weiteren Umfeld</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
--	--	--

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Die Festsetzung privater Grünflächen ist ungeeignet, die „<i>vorhandene Freiflächenstruktur</i>“ und die „<i>ökologischen Funktionen des entlang der Landesstraße 201 I Meersburger Straße verlaufenden Grünzuges</i>“ zu sichern. Zur Sicherung der Freiraumfunktion ist es überdies nicht geboten, 2/3 des gesamten Bereichs „zwischen“ dem Waldweg und der Meersburger Straße als Grünfläche auszuweisen. Dass dieser Bereich (für Dritte) zu schützenden Erholungswert und Erlebnischarakter“ hat, erschließt sich dem Unterzeichner nicht.</p>	<p>Beherbergungsbetriebe befinden rechtfertigt nicht die Forderung solche grundsätzlich/allgemein für zulässig zu erklären.</p> <p>Die Festsetzung mit dem Zweck die betroffenen Flächen von Bebauung freizuhalten dient den Planungszielen. Weshalb dem nicht so sein soll und die Festsetzung ungeeignet sein soll, wird vom Einwender nicht begründet. Die Festsetzung entspricht im Übrigen weitestgehend auch der bisherigen Nutzung dieser Flächen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
	<p>IV. Drohender Verstoß gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)</p>		
	<p>1. <u>Anforderungen an die Abwägungsentscheidung gem. § 1 Abs. 7 BauGB</u></p> <p>Das Gebot gerechter Abwägung i. S. d. <u>§ 1 Abs. 7 BauGB</u> ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, oder wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (st.Rspr. z.B. BVerwG, B. v. 28.12.2005 - 4 BN 40.05, NVwZ 2006, 458; VGH Kassel, U. v. 08.11.2007 - 3 N 3067/06, HGZ 2008, 147; VGH Mannheim, U. v. 05.07.2022 - 5 S 2926/20, BauR 2022, 1606).</p> <p>Diese Anforderungen gelten für den Abwägungsvorgang, aber auch in Bezug auf das Abwägungsergebnis. Mit anderen Worten verlangt das Abwägungsgebot, dass gewichtige Belange nicht einfach übersehen werden und dass die Gewichtung verschiedener Belange in ihrem Verhältnis zueinander nicht in einer</p>		<p>Keine Entscheidung erforderlich</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Weise erfolgt, durch die die objektive Gewichtigkeit eines dieser Belange verfehlt wird. Ob sich Belange im Einzelfall gegen entgegenstehende oder diese zumindest beeinträchtigende andere Belange durchsetzen, hängt von dem objektiven Gewicht der ihnen gegenüberstehenden abwägungserheblichen öffentlichen bzw. privaten Belange ab.</p> <p>Für den gerechten Ausgleich der widerstreitenden Interessen ergibt sich der materiell-rechtliche Prüfungsmaßstab aus <u>§ 1 Abs. 7 BauGB</u>. Der Einwendungsführer kann sich auf sein Recht auf interessengerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) berufen. Hieraus resultiert ein subjektives Recht darauf, dass die Belange des Einwendungsführers in der Abwägung ihrem objektiven Gewicht entsprechend berücksichtigt und abgearbeitet werden.</p>		
	<p>2. <u>Fehlerhafte, weil defizitäre oder unterbliebene Sachverhaltsermittlung</u></p> <p>Einstweilen weist die Planung Ermittlungsdefizite auf. Dies gilt in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Eigentümerinteressen, namentlich die Nutzungsinteressen des Einwendungsführers, - die unvollständige und fehlerhafte Ermittlung des Baubestandes und der bisherigen Bebauungsmöglichkeiten nach Maßgabe des § 34 BauGB, - die Entstehung von Planungsschadensansprüchen wegen der planbedingt verursachten Nutzungseinschränkungen. <p>Betroffen sind zentrale abwägungserhebliche Belange, nicht nur Nebensächlichkeiten. Folge der Ermittlungsdefizite ist, dass auf dieser unzureichenden Basis keine den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechende Abwägungsentscheidung getroffen werden kann.</p>	<p>Die genannten Ermittlungsdefizite sind nicht vorhanden, es wird auf die Ausführungen oben unter Ziff. II 1-2 verwiesen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>

**Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

<p>3. <u>Mangelnde Berücksichtigung des abwägungsbeachtlichen Interesses des Einwendungsführers und Unverhältnismäßigkeit der Nutzungseinschränkungen</u></p> <p>Die Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen hat das Interesse des Einwendungsführers am Erhalt der Bebauungsmöglichkeiten im Umfang des nach § 34 BauGB Zulässigen bisher erkennbar unberücksichtigt gelassen. Wie unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Erforderlichkeit ausgeführt, sind die planbedingten Nutzungseinschränkungen nicht gerechtfertigt. Läge hierin nicht bereits ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB, sind diese Einschränkungen mit Blick auf die weitergehenden Nutzungsinteressen des Einwendungsführers jedenfalls unverhältnismäßig.</p> <p>Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück des Einwendungsführers verstößt zudem gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 GG. Denn wären die Gemeinde auf der Ostseite des Waldwegs, zu dem nördlich und südlich, eine dichtere Bebauung zulässt, will sie dem kleinflächigen Plangebiet nur eine aufgelockerte Bebauung zugestehen. Dies auch im Ostteil der Grundstücke im Plangebiet, obgleich der weitaus überwiegende Teil der Grundstücke „zwischen“ Waldweg und Meersburger Straße durch die Festsetzung privater Grünflächen ohnehin jeglicher Bebauung und wirtschaftlicher Nutzung entzogen ist. Für die beiden planbetroffenen Grundstücke des Einwendungsführers bedeutet dies, ca. 2/3 der Grundstücksfläche (im Westen) sind als „private Grünfläche“ festgesetzt und nicht mehr bebaubar. Auf dem verbleibenden Ostteil (ca. 1/3 der Grundstücksfläche) muss er mit einer GRZ von 0,25 Vorliebnahmen und ist zudem durch die Festsetzung von Baufenstern eingeschränkt.</p>	<p>Die Interessen des Einwenders aus Art 14 GG im Hinblick auf eine bauliche Nutzung seiner Grundstücke Flst. 286 und 286/5 sind ausreichend berücksichtigt worden. Eine unverhältnismäßige Beschränkung oder gar ein Ausschluss von Möglichkeiten ist nicht zu sehen. Nach Westen wird die Möglichkeit einer Bebauung auf den beiden Grundstücken schon durch den unmittelbar an die bebaubare Fläche angrenzenden geschützten Grünbestand „Untere Bayenwiesen“ (Verordnung des LRA Bodenseekreis vom 29.04.1991) sowie durch den dort im Sinne des Artenschutzes zu erhaltenden Baumbestand begrenzt. Auf dem Grundstück Flst. 286 lässt der Plan eine erhebliche Erweiterung der bisher vorhandenen Bebauung zu. Auf dem Flst. 286/5 war bislang keine Bebauung vorhanden. Dort sieht der Plan eine der vorhandenen Bebauung im Plan angemessen angepasste neue Baumöglichkeit vor. Wie bereits oben ausgeführt ist Die Ostseite des Waldweges durch die Straße von der auch in seiner Zusammensetzung nicht vergleichbaren Bebauung im Plangebiet westlich der Straße völlig getrennt zu sehen. Auch aufgrund des stark ansteigenden Geländes östlich der Straße ist eine klare Trennung der beiden Gebiete zu sehen. Ein maßstabbildender Zusammenhang im Sinne des § 34 zu der östlich der Straße sich befindlichen Bebauung ist im Bereich des Plangebietes nicht zu sehen. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Rechte des Einwenders ist, nicht, auch nicht vor dem Hintergrund des Art 3 GG, zu sehen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
---	---	--

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>Desweiteren ist der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben gleichheitswidrig und wird nicht von einer städtebaulichen Rechtfertigung getragen. Die BPl.-Begründung (S. 34) weist selbst darauf hin, dass der gesamte Teilort Unteruhldingen Fremdenverkehrsfunktion erfüllt. Die Behauptung, ohne den Nutzungsausschluss würde die Erschließungssituation überfordert, ist ebensowenig nachvollziehbar wie die Überlegung, solche Nutzungen fügten sich nicht in die Gebietsstruktur ein. Mit zweitem genanntem Argument setzt sich die Gemeinde zugleich in offenen Widerspruch zu der zuvor sinngemäß getroffenen Feststellung, Ferienwohnungen bzw. Beherbergungsbetriebe seien für Unteruhldingen gebietstypisch (Stichwort: Fremdenverkehrsfunktion). Dem Einwendungsführer ist durch die Verordnung des LRA Untere Bayenwiesen auf ca. 2/3 der Fläche seiner Grundstücke ohnehin bereits ein Sonderopfer auferlegt worden. Daher ist es unverhältnismäßig, auf der Restfläche seiner Grundstücke die Bebauungsmöglichkeiten ebenso eng zu begrenzen, wie auf den weiteren Grundstücken im Plangebiet (oder dessen unmittelbarer Umgebung), die keiner solchen zusätzlichen Baubeschränkung unterliegen.</p> <p>Soweit die Gemeinde in diesem Zusammenhang auf dringend benötigten Wohnraum hinweist, stellt sich die Frage, weshalb dann im Bereich, der für Bebauung vorgehenden ist, die Nutzungsmöglichkeiten derart eng limitiert werden, wie der BPl. dies zu Lasten des Einwendungsführers vorsieht.</p>	<p>Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben ist von der Gemeinde ausreichend städtebaulich begründet. Dem Bedarf an schonenden Tourismus und der entsprechenden Funktion des Gebietes wird durch die Zulassung von Ferienwohnung in einem der Wohnnutzung untergeordneten Maße in ausreichender Weise Rechnung getragen. Eine unverhältnismäßiger Eingriff ist mit der insoweit getroffenen Abwägungsentscheidung im Hinblick auf den Einwender nicht zu erkennen.</p> <p>Der Einwender kann nicht der Gemeinde vorhalten, die Verordnung über den geschützten Grünbestand beschränke ihn in unverhältnismäßiger Weise in der Bebauung seines Grundstückes. Es hätte dem Eigentümer obliegen im Rahmen der Erlass der Verordnung seine Rechte zu wahren. Nach Osten ist eine Beschränkung von Bebauungsmöglichkeiten nicht zu sehen. Der Bebauungsplan nimmt hier die Vorgaben der bereits vorhandenen Bebauung auf, die von der Straße zurückgesetzt ausgeführt ist und allenfalls Nebenanlagen in diesem Bereich ausweist. Auch insofern kann eine unverhältnismäßige Abwägungsentscheidung nicht erkannt werden.</p> <p>Auch diese Behauptung ist aus dem Zusammenhang gerissen. Auf Seite 34 des Textteils in der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass die Möglichkeit der Ferienwohnungsnutzung der Wohnnutzung untergeordnet bleiben soll, damit diese zum einen nicht das Wohngebiet und dessen Charakter als solches dominieren und dies auch zu Lasten ansonsten benötigter „Dauerwohnungen“ ginge.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
--	--	---	--

**Gemeinde Uhlhdingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>4. <u>Konsequenzen der Abwägungsmängel</u></p> <p>Gemessen an v. g. Maßstab leidet die Planung an Mängeln, die im Falle der (änderungslosen) Fortführung des BPl. Aufstellungsverfahrens auf dieser Grundlage in mehrfacher Hinsicht ihre Abwägungsfehlerhaftigkeit zwingend zur Folge haben. Diese Mängel sind offenkundig und ergeben sich aus den Unterlagen des BPl.-Aufstellungsverfahrens.</p>	<p>Die behaupteten Abwägungsmängel sind nicht gegeben.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
C. Ergebnis			
	<p>I. Der Einwendungsführer wendet sich gegen die Beschränkung der Bebauungsmöglichkeiten. Er will für seine Grundstücke die bisher nach Maßgabe des § 34 BauGB bestehende Möglichkeit zur Bebauung in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche beibehalten.</p>	<p>Nur Zusammenfassung der obigen Einwendungen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
	<p>II. Das BPl.-Aufstellungsverfahren kann nicht als beschleunigtes Verfahren geführt werden, weil die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht vorliegen. Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist nicht eröffnet. Zudem sind in das Plangebiet Außenbereichsflächen einbezogen, was die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohnehin ausschließt.</p>	<p>Nur Zusammenfassung der obigen Einwendungen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
	<p>III. Die Planung leidet an erheblichen Ermittlungsdefiziten i. S. d. § 2 Abs. 3 BauGB</p>	<p>Nur Zusammenfassung der obigen Einwendungen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
	<p>IV. Die Planung ist nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB. Dies gilt für die Planung im Gesamten, weil diese sich im Ergebnis als bloße Verhinderungsplanung erweist, ohne ausreichende städtebauliche Rechtfertigung. Das gilt darüber hinaus auch für die Beschränkungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Nutzungsausschlüsse), die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung und die zu enge Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche.</p>	<p>Nur Zusammenfassung der obigen Einwendungen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<p>V. Die Planung ist abwägungsfehlerhaft und verstößt bei unveränderter Fortführung der Planung gegen die Vorgaben des <u>§ 1 Abs. 7 BauGB</u>. In der bisherigen Planung sind die Belange des Einwendungsführers an der Gewährleistung einer angemessenen Bebaubarkeit seiner Grundstücke nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die Planung schränkt die auf der Grundlage des § 34 BauGB derzeit - ohne BPl. - gegebenen Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke des Einwendungsführers erheblich und in nicht hinnehmbarer Weise ein.</p>	<p>Nur Zusammenfassung der obigen Einwendungen.</p>	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p>
<p>2.5. Privat 5, [REDACTED] 88690 Uhldingen-Mühlhofen (Eingang per Mail am 17.11.2023)</p>			
	<p>nach unserem kurzen Telefonat darf ich mich noch einmal hinsichtlich der Fluchtlinien für die potentielle Bebauung auf unserem Grundstück 275 westlich des Waldwegs Richtung See im Rahmen einer Stellungnahme mit Bitte um Prüfung und ggfs. Änderung des Plans äußern.</p> <p>file:///C:/Users/schoe/Downloads/rechtsplan-waldweg-bayenwiesen-26-september-2023.pdf</p> <p>Die westliche Baugrenze wurde uns bei unserer Baumaßnahme 1998 durch die bestehende Abwasserleitung vorgegeben. Es hieß damals unter Herrn Spiessmacher, diese dürfte nicht überbaut werden. Die Dohlendeckel müssten frei bleiben. Ich erlaube mir einen Plan beizufügen.</p> <p>Die Baumaßnahme RA Dresen auf 278 überschritt diese Grenze Richtung Süden, was durch die örtliche Baubehörde als nicht rech- tens eingestuft wurde. Auch auf 277 erfolgte mit Verweis auf Dresen eine Überbauung. Beide Grundflächen für einen Bau rei- chen daher weiter nach Westen als unser Grundstück.</p> <p>Um zukünftige Baumöglichkeiten für unsere Kinder nicht einzu- schränken möchte ich daher bitten zu prüfen:</p>	<p>Die Baufenster der beiden genannten Grundstücke reichen zwar weiter nach Westen als das Baufenster auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 275/3, sie weisen jedoch einen deut- lich größeren Abstand zum Waldweg auf. Aus städtebauli- cher Sicht ist jedoch eine Erweiterung des Baufensters auf dem Fl.St. Nr. 275/3 um ca. 5 m nach Westen unproblema- tisch. Es wird daher die entsprechende Erweiterung dieses Baufensters vorgeschlagen.</p>	<p>Zustimmung zur Er- weiterung des Bau- fensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 275/3 um 5 m nach Westen</p>

**Gemeinde Uhlhingen-Mühlhofen – Bebauungsplan „Waldweg – Bayenwiesen“, Unteruhldingen
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2),4 (2) BauGB – vom 16.10.2023 – 17.11.2023**

	<ul style="list-style-type: none"> - wie diese Baugrenzenfestlegung mit dem seither geltenden Recht in Einklang zu bringen ist. - ob wir eine Angleichung der Grenze Richtung See für uns im Rahmen der Gleichbehandlung zum Nachbargrundstück beantragen dürfen, was ich hiermit tun möchte und - welche Schritte wir diesbezüglich noch unternehmen müssten. <p>In der Hoffnung form- und fristgerecht zur Auslage diese Stellungnahme und den Antrag abgegeben zu haben.</p>		
2.6. Privat 6, [REDACTED] (Eingang per Mail am 26.11.2023)			
	<p>Als Eigentümer des bebauten Grundstücks 274/2 möchten wir uns dem Ersuchen unseres Nachbarn [REDACTED], Grundstück 275/2 anschließen, mit der Bitte um Überprüfung, inwieweit eine Angleichung der Grenze westlich zur Seeseite möglich ist.(Siehe Grundstücke 277 und 278).</p> <p>Diese Erweiterung wäre bei einer evtl. künftigen Bebauung enorm wichtig. Trotz Fristüberschreitung wären wir ihnen sehr verbunden, wenn sie unser Anliegen noch berücksichtigen würden.</p>	<p>Für dieses Grundstück gelten ebenfalls die Ausführungen zur vorstehenden Stellungnahme zum Grundstück Fl. St. Nr. 275/3.</p>	<p>Zustimmung zur Erweiterung des Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 274/ um 5 m nach Westen</p>