F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich

2. Planungserfordernis + Planungsziele
2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan
3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

4. Bestand / Nutzung
4.1 Angrenzende Bebauungspläne
4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien
4.3 Gewässer / Hochwasserschutz
4.4 Denkmalschutz

5. Planung / planungsrechtliche Festsetzungen
5.1 Örtliche Bauvorschriften
5.2 Ver- und Entsorgung
5.3 Regenwasserbewirtschaftung

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Unteruhldingen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen / Bodenseekreis. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,39 ha und wird begrenzt

- im Norden / Nordosten von der Bebauung an der Straße `Am Stockfeld´,
- im Westen / Südwesten von der Bebauung am Waldweg,
- im Süden von der Gemarkungsgrenze zur Stadt Meersburg,
- im Osten / Südosten vom Waldgebiet `Distr. Wölfele´.



Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

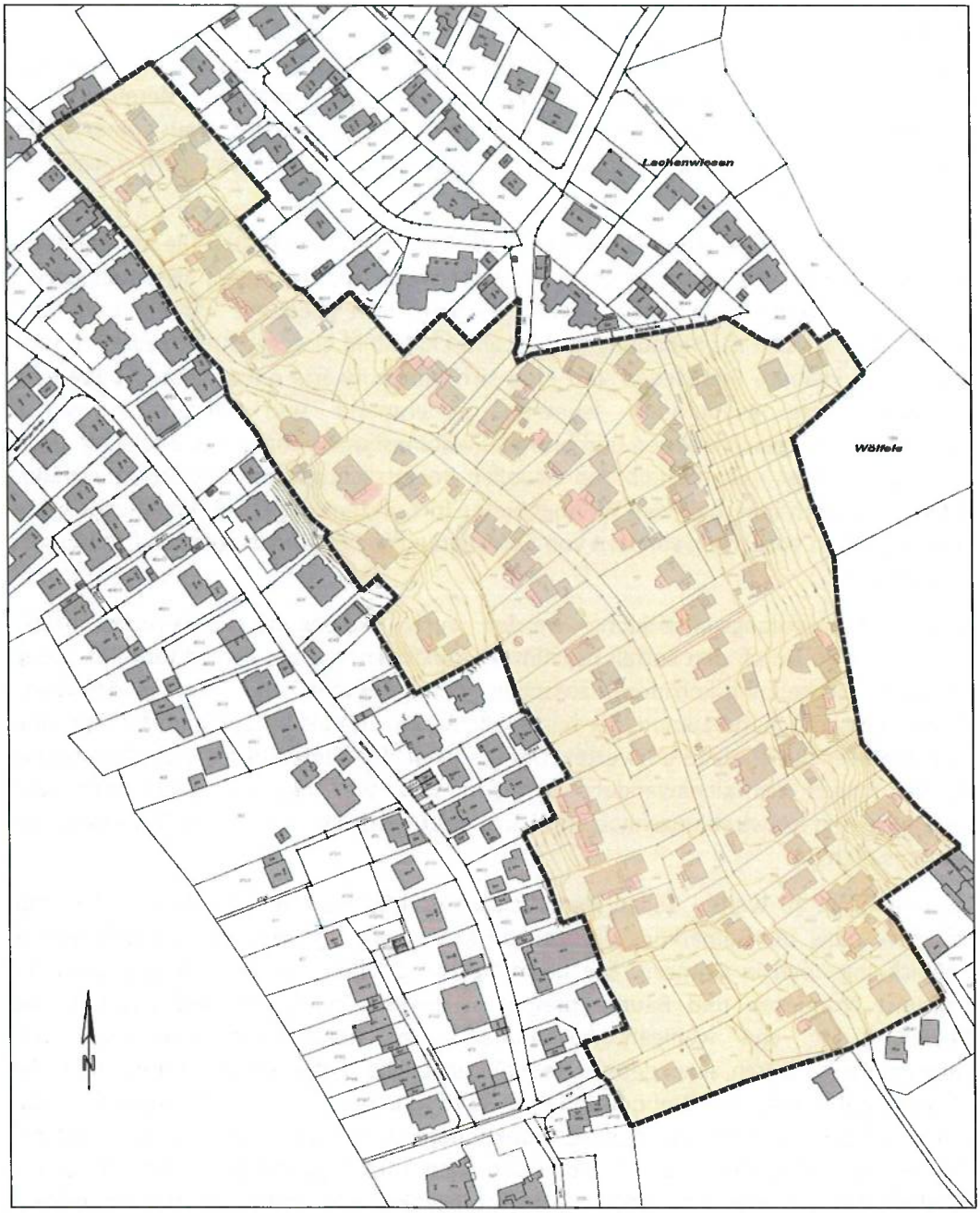
Das Plangebiet weist eine teilweise ausgeprägte südwestorientierte Hanglage auf und steigt von ca. 412.00 m ü. NN im Südwesten auf bis zu 435.00 m ü. NN im Nordosten. Die wesentliche Hangkante verläuft entlang der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs. Dieser umfasst folgende Grundstücke:

Fl. St. Nr. 410	-	Bergstraße 29, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 411	-	Weinbergstraße 12a, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 411/1	-	Bergstraße 31, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 413	-	Bergstraße 33, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 413/1	-	Bergstraße, unbebaut

Fl. St. Nr. 415/3	-	Bergstraße 35, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 415	-	Bergstraße 37, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 415/1	-	Bergstraße 39, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 407/1	-	Bergstraße 41, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 418/1	-	Bergstraße 43, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 408	-	Bergstraße 45, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 409	-	Bergstraße 47, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 392 (Teil)	-	Straßenfläche, Weinbergstraße,
Fl. St. Nr. 551	-	Bergstraße 49, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 550	-	Bergstraße 51, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 548/7	-	Bergstraße 53, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 548/1	-	Bergstraße 55, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 544	-	Bergstraße 57, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 543	-	Bergstraße 59, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 553/1	-	Bergstraße 63, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 553/4	-	Bergstraße 65, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 540	-	Bergstraße 71, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 537/1	-	Bergstraße 75, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 537	-	Bergstraße 77, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 537/2	-	Bergstraße 79, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 537/3	-	Bergstraße 81, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 537/4	-	Bergstraße 81a, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 537/5	-	Bergstraße 83, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 537/6	-	Hoffläche, Zufahrt, dient der Erschließung der Grundstücke 537/3 – 6,
Fl. St. Nr. 534	-	Bergstraße 85, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 532	-	Bergstraße 87, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 531	-	Bergstraße 89a, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 530	-	Bergstraße 89, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 530/2	-	Bergstraße 91, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 530/3	-	Bergstraße 93, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 529	-	Bergstraße 95, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 529/3	-	bebaut mit einem Nebengebäude / Schuppen,
Fl. St. Nr. 529/1	-	Bergstraße 97, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 480/3	-	Bergstraße 99a, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 480	-	Bergstraße 99, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 479	-	unbebaut, Grünfläche,
Fl. St. Nr. 479/1	-	Strom-Umspannstation,

Fl. St. Nr. 478	-	Bergstraße 103, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 476 (Teil)	-	südlicher, nach Westen abzweigender Abschnitt der Bergstraße,
Fl. St. Nr. 487/1	-	unbebaut, Garten,
Fl. St. Nr. 486	-	Bergstraße 82, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 484	-	Bergstraße 80, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 481	-	Bergstraße 78, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 491	-	Bergstraße 76 + 76a, bebaut mit zwei Wohnhäusern,
Fl. St. Nr. 527	-	Bergstraße 74, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 495	-	Bergstraße 72, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 496	-	Bergstraße 70, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 501	-	Bergstraße 68, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 524	-	Bergstraße 66, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 523	-	Bergstraße 64, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 521	-	Bergstraße 62, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 518	-	Bergstraße 58a bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 516	-	Bergstraße 58, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 514	-	Bergstraße 56, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 514/1	-	Bergstraße 54, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 512	-	Bergstraße 52, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 422	-	Bergstraße 50, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 421/2	-	Bergstraße 48a, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 421	-	Bergstraße 48, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 420	-	Bergstraße 46, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 419 (Teil)	-	Bergstraße,
Fl. St. Nr551/1	-	Weinbergstraße 2, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 550/1	-	Bühlerhöhe 4, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 548/3	-	Bühlerhöhe 6, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 548/2	-	Bühlerhöhe 6a, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 548	-	Bühlerhöhe 6b, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 544/4	-	Bühlerhöhe 6c, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 544/3	-	Bühlerhöhe 6d, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 543/4	-	Bühlerhöhe 6e, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 553	-	Bühlerhöhe 8, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 553/3	-	Bühlerhöhe, unbebaut,
Fl. St. Nr. 553/2	-	Bühlerhöhe, unbebaut,
Fl. St. Nr. 556	-	Bühlerhöhe, unbebaut,
Fl. St. Nr. 557	-	Bühlerhöhe, unbebaut,

Fl. St. Nr. 548/4	-	Straße `Bühlerhöhe´,
Fl. St. Nr. 558/1	-	Bühlerhöhe 18, bebaut mit einem Wohnhaus,
Fl. St. Nr. 558	-	Bühlerhöhe 22, bebaut mit einem Wohnhaus.



2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet ist Teil eines ausgedehnten Wohngebietes im Südosten von Unteruhldingen, einem Teilort der insgesamt ca. 8.490 Einwohner zählenden Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen / Bodenseekreis.

Die ursprünglich aufgelockerte Einzelhausbebauung entlang der Bergstraße und des Waldweges hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem geschlossenen Wohngebiet entwickelt, dessen Gesamtfläche in etwa der des gewachsenen Ortskerns von Unteruhldingen entspricht. Der anhaltend hohe Siedlungsdruck auf die Bodenseeregion führt insbesondere in den attraktiven Seesichtlagen zu extrem gestiegenen Grundstückspreisen und damit zu einer massiven Nachverdichtung, die

sich in einem hohen Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen und einer zunehmenden Zahl an Wohneinheiten widerspiegeln.

Es entstehen Neubauten, die im Vergleich mit der ursprünglichen, eher zurückhaltenden Einzelhaus-Bebauung groß und wenig gegliedert wirken. Diese Neubebauung nimmt wenig bis keine Rücksicht auf das gewachsene Ortsbild und die exponierte landschaftliche Situation, sondern vermittelt einen städtischen Charakter. Aufgrund fehlender Bebauungspläne in den besonders sensiblen Bereichen am Waldweg und der Bergstraße setzt sich die Siedlungsstruktur aus einer Fülle unterschiedlicher Bauformen zusammen, die in ihrer Gesamtheit sehr massiv in Erscheinung treten.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Blick vom Bodensee. Die ausgeprägte Hanglage zeigte sich ursprünglich durch höhenversetzte Bauzeilen, zwischen denen parallel zum Hang verlaufende Vegetationsstrukturen gliedernd wirkten und dazu beitrugen, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügte. Durch zunehmende Bauhöhen, kleinere Freiflächen und eine sich hangaufwärts entwickelnde Bebauung entfallen diese gliedernden Elemente zunehmend und führen zu einem abschnittsweise geschlossenen und breiten Siedlungsband entlang des Bodenseeufers. Diese von `außen´ wahrnehmbaren visuellen Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes setzen sich auch innerhalb des Wohngebietes fort, indem das Straßenbild nicht mehr von begrünten Vorgärten, sondern von befestigten Flächen und parkenden Fahrzeugen geprägt wird.

Mit dieser Siedlungsentwicklung werden auch ökologische Funktionen massiv beeinträchtigt. Durch den Entfall begrünter Freiflächen und die verdichtete Bebauung entfallen Vernetzungskorridore zwischen dem Seeufer und den landeinwärts gelegenen Landschaftsräumen, der besiedelte Raum wird als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten zunehmend entwertet. Die Fähigkeit des Wohnquartiers zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels verringert sich, weil begrünte Freiflächen zum Ausgleich der Abstrahlungshitze und zur Verringerung des Oberflächenwasser-Abflusses fehlen.

Im Gegensatz zu weiten Teilen des Waldweges hält sich im südöstlichen Teil der Bergstraße bis zur Gemarkungsgrenze von Meersburg die vorstehend beschriebene Entwicklung noch in Grenzen. Die ursprüngliche Siedlungsstruktur ist gut ablesbar. Begrünte Vorgärten und Bäume prägen in weiten Teilen das Siedlungsbild. Die Bebauung ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, maßstäblich und eher zurückhaltend. Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht hier die Chance, auf Dauer ein Wohnquartier zu erhalten, das sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt, ökologische Funktionen wahrnimmt und ein hochwertiges Wohnumfeld darstellt. Bauliche Veränderungen und Ergänzungen sollen durchaus möglich sein, sie sollen sich jedoch in Maßstäblichkeit und Form einfügen und dürfen nicht zu einem unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch führen. Deshalb soll neben der Bebauung dem Erhalt einer angemessenen Freiraumstruktur und dem Erhalt des Baumbestandes ein besonderes Augenmerk gelten.

Der Geltungsbereich enthält alle bebauten bzw. potentiell bebaubaren Grundstücke im vorstehend beschriebenen Gebiet, zuzüglich der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche. Ein nicht bebautes und aus städtebaulicher Sicht auch nicht bebaubares Grundstück (Fl. St. Nr. 413/1) ist in den Geltungsbereich mit einbezogen, um das Entstehen einer nicht überplanten `Baulücke´ zu vermeiden.

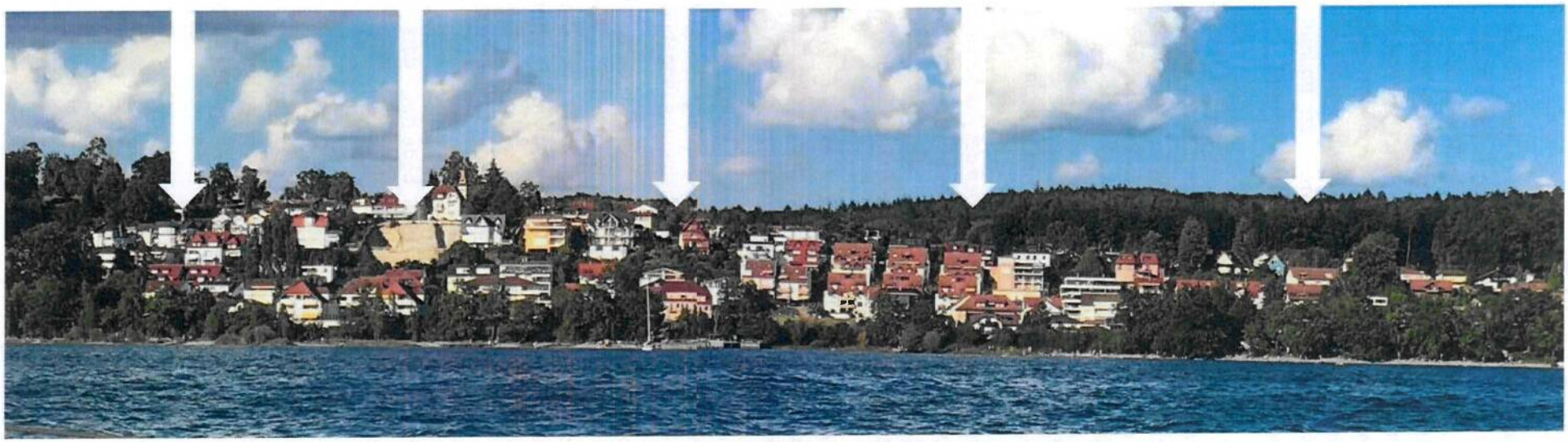
Sich hangaufwärts entwickelnde Bebauung am Waldweg, der Hang ist zwischen den Bauzeilen nicht mehr ablesbar

Mehrgeschossige Baugrube, der Hang ist zwischen dem Waldweg und der Bergstraße komplett abgegraben

In diesem Bereich fügt sich die Bebauung noch teilweise in die Landschaft ein, der Hang ist ablesbar

Geschlossenes Siedlungsband parallel zum Hang und hangaufwärts

In diesem Bereich sind sowohl der Hang als auch Vernetzungslinien vom Seeufer landeinwärts erkennbar, die Bebauung fügt sich weitgehend ein



Blick vom Bodensee auf die Bebauung am Waldweg und an der Bergstraße (Stand August 2020)

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

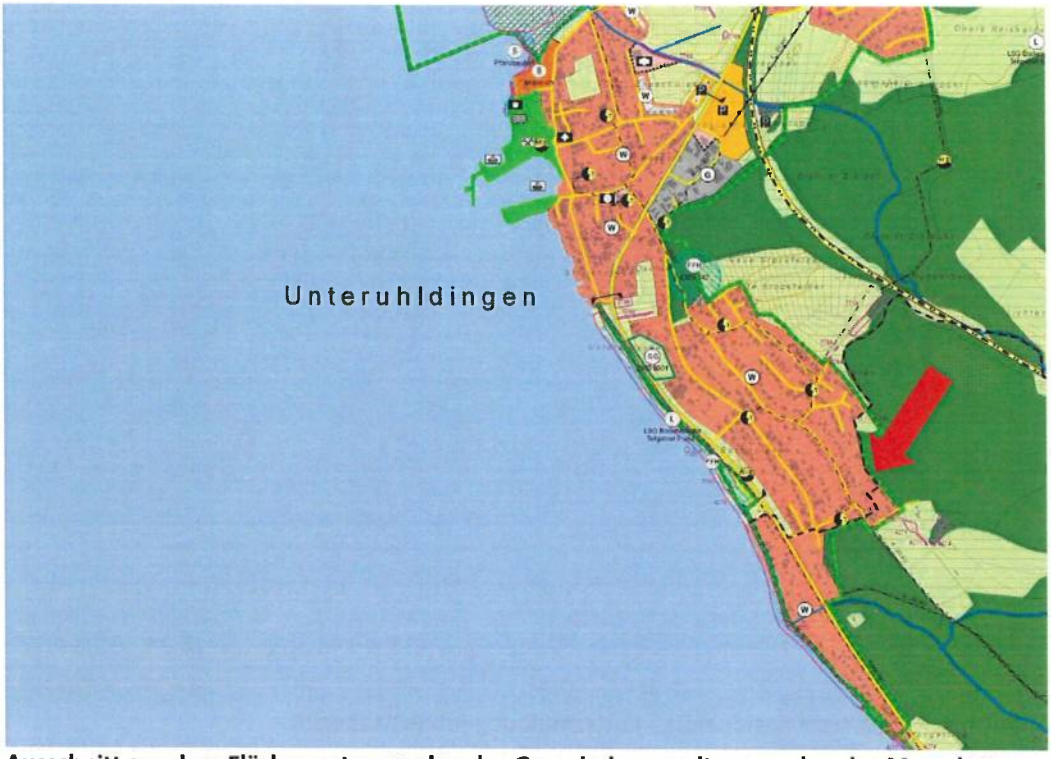
Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Unteruhldingen und nahezu allseits von Wohnbebauung umgeben.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 7,39 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,25 - 0,30 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von über 20.000 m². Dieser Wert macht die überschlägige Prüfung auf mögliche Umweltauswirkungen erforderlich (Vorprüfung des Einzelfalls). Diese ist mittlerweile erfolgt und kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der formulierten Planungsziele und der Planungsinhalte erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



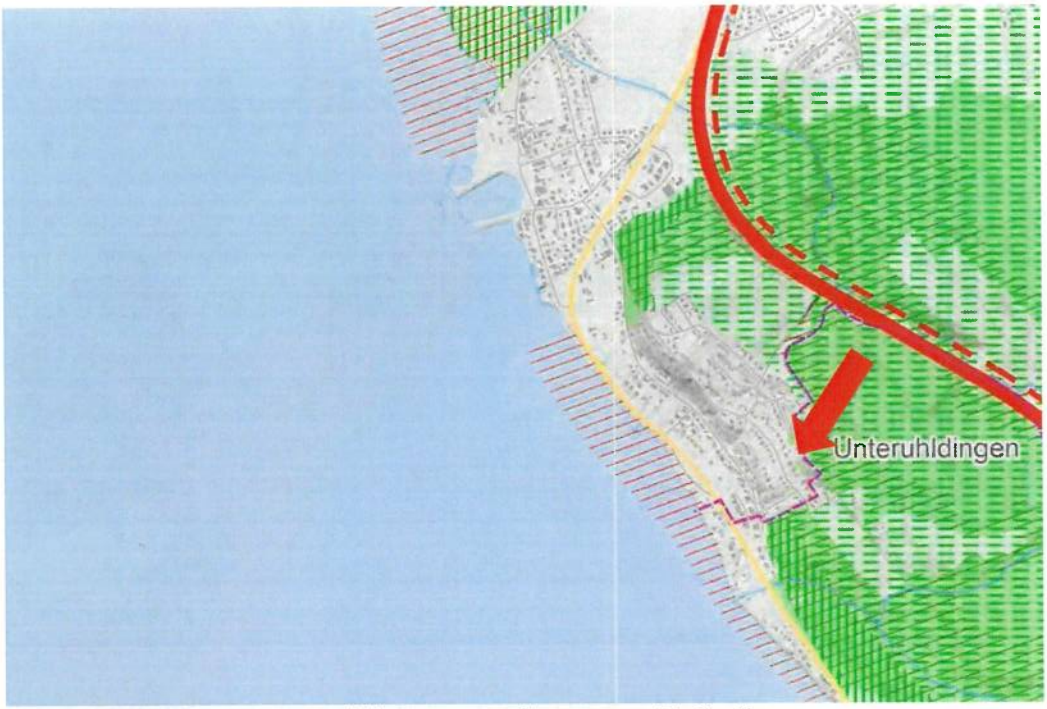
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Regionalplan und im Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung grenzt der regionale Grünzug Nr. 11 – *die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeufers im Raum Sipplingen, Überlingen, Uhldingen-Mühlhofen, Daisendorf, Meersburg, Stetten, Hagnau a. B., Immenstaad a. B. mit Anschluss an das Salemer Tal und den Grüngürtel um Friedrichshafen* - – unmittelbar an das Plangebiet an.



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



Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

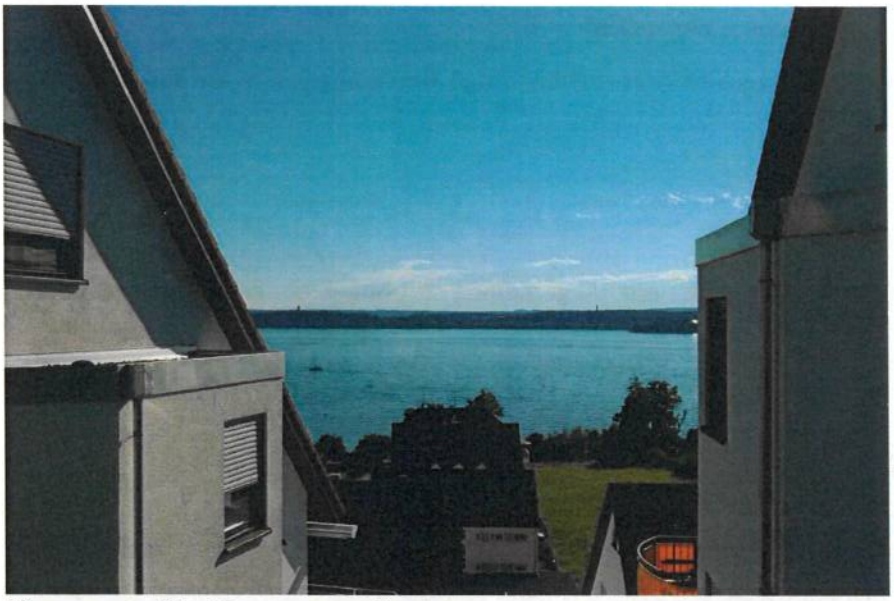
4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Nahezu alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern finden sich einzelne Geschosswohnungsbauten und insgesamt ca. acht genehmigte Ferienwohnungen. Aus der Bergstraße ergeben sich zwischen den Baukörpern vereinzelt attraktive Sichtbeziehungen auf den Bodensee.

Die Freiflächen werden größtenteils als Grünflächen angelegt, die teilweise dichte Bepflanzungen enthalten. Insgesamt wird das Siedlungs- und Straßenbild durch Vorgärten und einen stattlichen Baumbestand geprägt.

Die Erschließung erfolgt über die Bergstraße, einen Teilabschnitt der Weinbergstraße und über die Straße `Bühlerhöhe´. Die Straßen weisen einen wechselnden Ausbauquerschnitt auf. Sie enthalten keine Gehwege und vermitteln den Eindruck einer untergeordneten Verkehrsfläche. Öffentliche Pkw-Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgewiesen, teilweise werden Fahrzeuge am Fahrbahnrand abgestellt.

Die private Parkierung erfolgt in der Regel oberirdisch.



Blick aus dem Plangebiet auf den Bodensee



Straßenabschnitt der Bergstraße, der durch dicht bewachsene Vorgärten geprägt ist



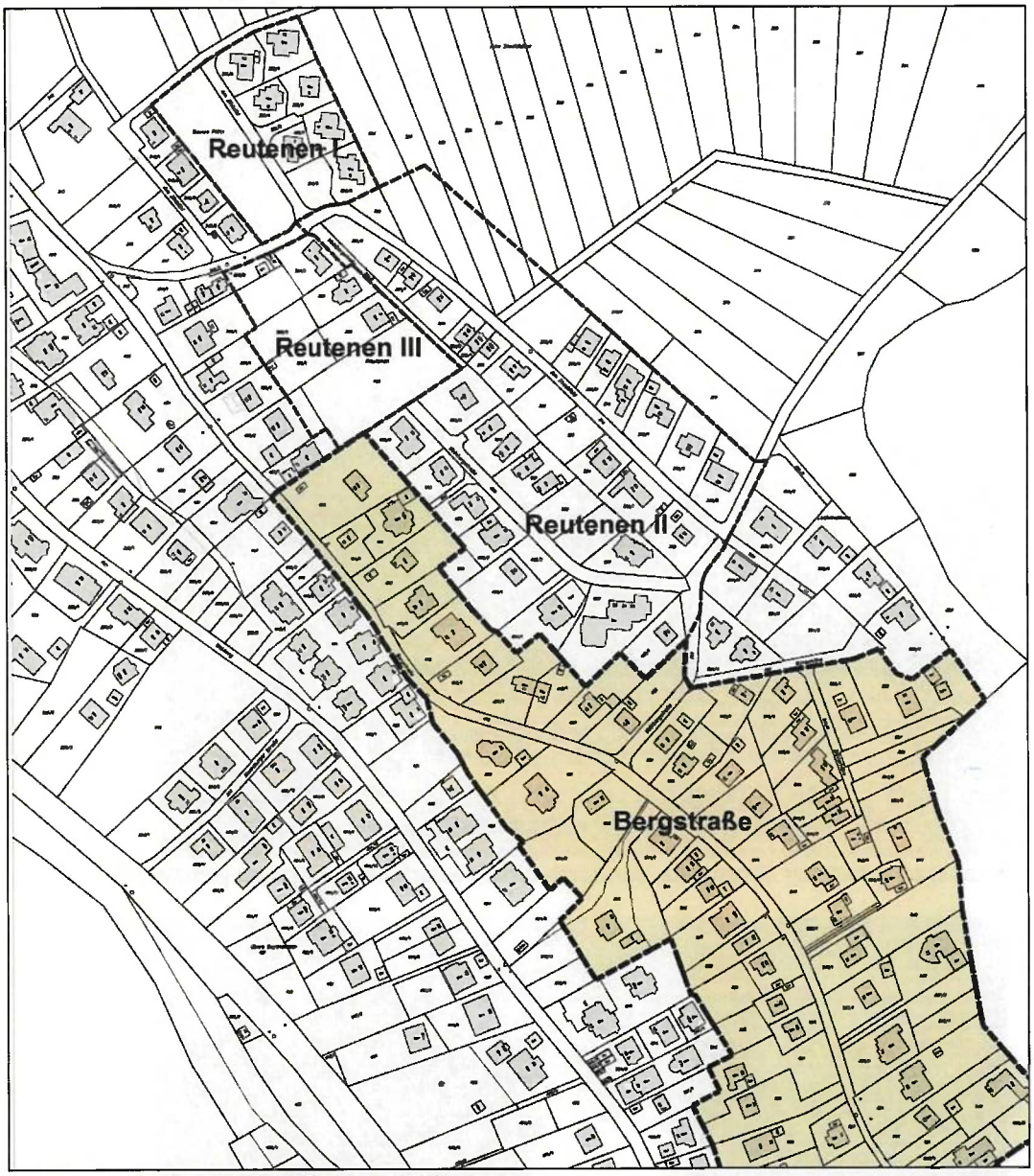
Der südliche, nach Westen abzweigende Abschnitt der Bergstraße, im Hintergrund der Bodensee

4.1. Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden grenzen insgesamt drei rechtskräftige Bebauungspläne an das Plangebiet an:

Reutenen I,
Reutenen II
Reutenen III.

In den Plänen wird jeweils ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.



Lageplan mit angrenzenden Bebauungsplänen

4.2. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope bzw. Schutzkategorien

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.35.031 - Bodenseeufer - grenzt im Osten und Nordosten unmittelbar an das Plangebiet an und erstreckt sich im Süden / Südwesten entlang des Bodenseeufers.

In der Schutzgebietsverordnung vom 18.09.1982, erweitert am 20.01.1998 heißt es: *„Schutzzweck ist die Erhaltung der Schönheit und Eigenart der Bodenseeuferlandschaft in ihrem kleinräumigen Wechsel von bewaldeten Kuppen, steilen Molassefelsen, Streuobst- und Wiesenflächen mit eingestreuten Äckern. Das Relief der Bodenseeuferzone in seiner Vielfalt mit abwechselnd steilen Felsen, Kuppen, Hügeln und Tobeln soll geschützt werden. Der durch den landschaftlichen Reiz und das schonende Klima hohe Erholungswert mit überregionaler Bedeutung soll für die Allgemeinheit gesichert werden“.*

Das FFH-Gebiet Nr. 8220342 – Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft – umfasst weite Teile des Bodenseeufers und reicht in den Überlinger See hinein. Hierzu gehört auch das Biotop Nr. 182214354278 – Flachwasserzone des Bodensees zw. Meersburg und Uhldingen.

Südöstlich des Plangebietes liegt das aus vier Teilen bestehende Biotop Nr. 182214354271 – Gehölze `Obere Roggenlehen´ östlich Unteruhldingen. Es ist als Feldhecken und Feldgehölze geschützt.

Das Waldbiotop Nr. 282214354512 – Ramsbach SO Unteruhldingen ist südlich des Plangebietes ausgewiesen. Es ist geschützt als Auwälder und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation sowie als regelmäßig überschwemmte Bereiche.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

4.3. Gewässer / Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Oberflächengewässer. Der Ramsbach verläuft südlich in Richtung des Bodenseeufers. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

4.4 Denkmalschutz

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

5. Planung / planungsrechtliche Festsetzungen

Grundsätzliches Planungsziel ist die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter besonderer Berücksichtigung der exponierten landschaftlichen Situation.

Die Planung nimmt die vorhandene Baustruktur auf und fasst sie in Baufenstern. Östlich und westlich der Bergstraße wird jeweils eine Bauzeile gebildet, wobei im südwestlichen Straßenabschnitt, bedingt durch die Tiefe der Grundstücke, sowohl im Westen wie im Osten eine zweite Bauzeile entsteht. Die hinter der östlichen Gebäudereihe gelegene Bebauung wird über die Straße `Bühlerhöhe´ erschlossen.

Auf die Festsetzung von Gebäudestellungen / Firstrichtungen wird angesichts der vorhandenen heterogenen Baustruktur verzichtet.

Das Plangebiet ist, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als

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

ausgewiesen.

Dabei sollen die gem. § 4 (3) möglichen Ausnahmen nicht zugelassen werden, weil sie entweder die begrenzte Erschließungssituation überfordern würden oder sich nicht in die angestrebte Gebietsstruktur einfügen.

Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO werden als Sonderform der gewerblichen Nutzung auf maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt. Ein vollständiges Verbot erscheint nicht sinnvoll, weil der Bestand bereits Ferienwohnungen enthält und das Gebiet – wie auch der gesamte Teilort Unteruhldingen – Fremdenverkehrsfunktionen erfüllt. Diese Nutzung soll jedoch das Wohnquartier nicht dominieren, zumal sie ansonsten zu Lasten von knappen und dringend benötigten Dauer-Wohnungen ginge.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Im Rahmen einer vermessungstechnischen Bestandsaufnahme wurden die überbauten Flächen für jedes Grundstück ermittelt und in einer Tabelle aufgelistet, die den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt ist. Es ergibt sich ein sehr heterogenes Bild, bei dem die ermittelten Grundflächenzahlen mit 0,10 bis zu ca. 0,48 eine große Bandbreite aufweisen. Der Großteil der Bebauung zeigt jedoch Werte zwischen ca. 0,20 bis ca. 0,30 und liegt damit deutlich unter der Höchstgrenze von 0,40 gem. § 17 (1) BauNVO.

Die in der vorliegenden Planung festgesetzten Werte von 0,30 und 0,25 bilden daher die bestehende Baustruktur ab und ermöglichen in vielen Fällen angemessene und städtebaulich vertretbare Weiterentwicklungen. Die GRZ von 0,25 in der östlichsten Baureihe erklärt sich mit der unmittelbaren Nähe der Bebauung zur freien Landschaft und der beengten Erschließungssituation über private Zufahrten, die von der Bergstraße abzweigen und über die Straße `Bühlerhöhe, die einen reduzierten Ausbauquerschnitt ohne Wendemöglichkeit aufweist.

Die vermessungstechnische Bestandsaufnahme zeigt jedoch auch, dass der für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO häufig deutlich überschritten ist. Die zulässige GRZ darf für diese Anlagen gem. § 19 (3) BauNVO um 50 % überschritten werden. In der vorliegenden Planung ergäben sich damit zulässige Werte von insgesamt 0,375 – 0,45. Diese reichen jedoch oftmals nicht aus, um zu den erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten auch noch weitere Nebenanlagen umsetzen zu können. Gem. § 19 (4) ist daher die Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 zulässig.

Damit bleiben 50 % der Grundstücksfläche unbebaut bzw. unbefestigt und werden als Grünflächen angelegt, die zum Siedlungsbild, zur Wohnqualität und zur Erfüllung ökologischer Funktionen im Plangebiet beitragen.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die GRZ bis zu einer Obergrenze von 0,80 überschritten werden, wenn das Bauwerk eine Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweist. Diese Regelung betrifft voraussichtlich in erster Linie Tiefgaragen. Mit der genannten Erdüberdeckung sind intensive Begrünungen mit Gehölzpflanzungen möglich, so dass diese Flächen annähernd dieselben ökologischen Funktionen erfüllen können wie nicht unterbaute Bereiche. Gleichzeitig sind die Rückhaltung und der verzögerte Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet.

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

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Die Zweigeschossigkeit ist angesichts der Umgebungsbebauung vertretbar und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse, mehrere Wohneinheiten und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu.

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

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der zulässigen Wand- und Firsthöhe. Diese Werte lassen die zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern zu (siehe hierzu Seite 36 - Örtliche Bauvorschriften). Der Bestand weist teilweise geringere Höhen aus, so dass im Gebiet Erweiterungen möglich sind, die sich jedoch in die Siedlungsstruktur einfügen. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen der bestehenden Gebäude teilweise deutlich über dem Gelände entstehen und so Sockelgeschosse entstehen.

Mit der Festsetzung werden unverträgliche `Auswüchse´ vermieden, die ohne die Festsetzung von Wandhöhen entstünden, wenn z. B. auf zwei Vollgeschosse ein weiteres Nicht-Vollgeschoss aufgesetzt würde. Das Gebäude träte dann dreigeschossig in Erscheinung.

Die für die Ermittlung der Wand-und Firsthöhen erforderliche Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) darf bei Neubebauungen maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Damit werden Sockelgeschosse vermieden, die ebenfalls zu einer dreigeschossigen Anmutung der Gebäude führen könnten.

Darüber hinaus dient diese Festsetzung der barrierearmen Gestaltung der Grundstücke, weil die Höhenunterschiede zwischen Zufahrten, Stellplätzen und den Hauszugängen gering bleiben.

Als Messpunkt ist der Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses festgesetzt. Dieser Punkt ist zweifelsfrei bestimmbar und berücksichtigt die Lage und den Zuschnitt des Baukörpers.

Für bestehende Gebäude gilt der Bestand.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Damit und mit der Einhaltung der Grenzabstände gem. LBO soll die gewünschte kleingliedrige Bebauung gesichert werden. Hausgruppen würden sich aufgrund der erforderlichen Baulängen in diese Struktur kaum einfügen. Aufgrund der erforderlichen Stellplätze würden die Vorgärten größtenteils als befestigte Flächen angelegt und damit das Siedlungs- und Straßenbild beeinträchtigen.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die festgesetzten Baufenster umfassen den Bestand und lassen, je nach dem Grad der vorhandenen Bebauung, Erweiterungsmöglichkeiten zu. Sie sind, wo dies möglich ist, durchgezogen ausgewiesen, um die Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten möglichst flexibel zu gestalten. Der nordwestliche Abschnitt der Bergstraße enthält Einzel-Baufenster, um die dort vorhandene, teilweise rechtkräftige Bebauung zu strukturieren.

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

Die Anlage der erforderlichen Stellplätze kann im Extremfall dazu führen, dass Vorgartenbereiche nahezu vollständig als befestigte Flächen angelegt werden. Sie beeinträchtigen damit das Siedlungs- und Straßenbild und entfallen als Baum-Standorte. Deshalb ist festgesetzt, dass die ab der dritten Wohneinheit je Gebäude nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind, die außerhalb des Baufensters erdüberdeckt sein muss.

Alle anderen Stellplätze, Garagen und Carports dürfen entlang der Straßenseite eine Gesamtbreite von maximal 9 m in Anspruch nehmen. Damit können ca. 3 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden. Der Zuschnitt der Grundstücke lässt in der Regel die Anlage von Vorgärten bzw. die Pflanzung von Bäumen zu. Dabei darf der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand und der Garagen-/ Carport-Rückseite höchstens 15 m betragen, um überlange Zufahrten zu vermeiden. Da derartige Zufahrten in der Regel entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, würden sie das Nachbargrundstück belasten. Darüber hinaus ist es ein wesentliches Planungsziel, den Anteil befestigter Flächen zugunsten ökologischer Funktionen möglichst gering zu halten. Die Länge von 15 m ermöglicht die Anlage einer Garage mit Fahrrad- und / oder Müll-Abstellraum und davor angeordneten Stellplätzen. Bei einer ca. 6 m langen Garage ergibt sich damit eine maximale Zufahrtslänge von 9 m.

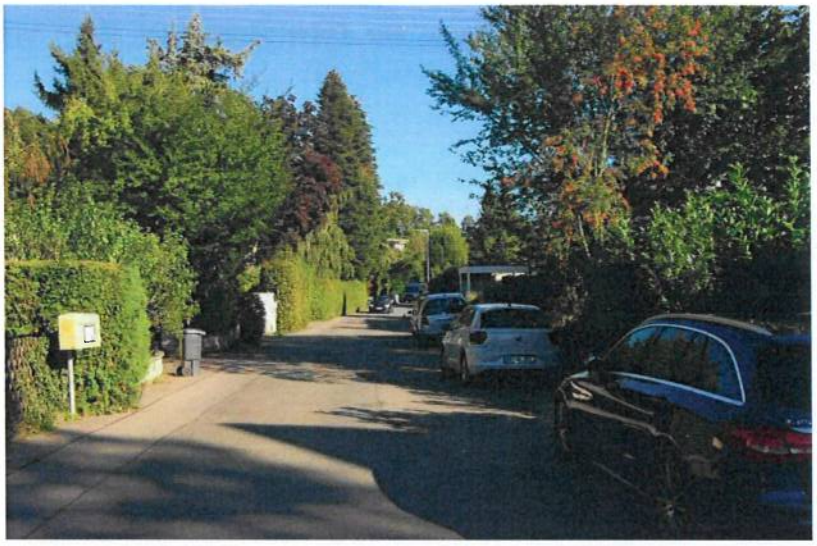
- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind mit der Zweckbestimmung 'Anliegerstraße' ausgewiesen. Auf einen Ausbau gem. RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird dabei bewusst verzichtet, um den Charakter des untergeordneten, in weiten Teilen durch begrünte Vorgärten geprägten Straßenraums

nicht zu schmälern. Die vorhandenen Engstellen wirken dabei temporeduzierend. Alle Straßen dienen überwiegend dem Anliegerverkehr.

Die öffentlichen Verkehrsflächen machen lediglich ca. 6,1 % des Geltungsbereichs aus (siehe Pkt. 8. – Flächenbilanz). Damit wird dem Planungsziel, den Anteil befestigter / versiegelter Flächen möglichst gering zu halten, Rechnung getragen.

Mehrere Zufahrten, die für die Erschließung von Grundstücken in `zweiter Reihe´ erforderlich werden, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als private Verkehrsflächen ausgewiesen.



Straßenabschnitt der Bergstraße mit reduziertem Ausbauquerschnitt und einseitig parkenden Fahrzeugen

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

Für Erweiterungen und Neubebauungen gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist. Hierfür sind entsprechende Flächen auszuweisen, die als Rasenmulden oder Pflanzflächen Bestandteil der Gartengestaltung werden.

- **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Wie bei Garagen und Carports können überdimensionierte Nebenanlagen das Siedlungsbild empfindlich beeinträchtigen. Bauliche Nebenanlagen sind daher bis zu einer maximalen Höhe von 3 m zulässig.

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

Entlang der südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind private Grünflächen ausgewiesen. Sie verlaufen weitgehend parallel zum Hang und stellen ein wichtiges, gliederndes Element zwischen dem Plangebiet und der Bebauung am Waldweg dar. Lage und Größen der Grünflächen sind so gewählt, dass die jeweiligen Grundstücke in ihrer baulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

weitere private Grünflächen am östlichen Rand des Plangebietes dienen als Übergangsbereich zur freien Landschaft und im Bereich der Bühler Höhe dem Schutz magerer Grünlandflächen, die ein wertvolles Nahrungshabitat für den Grünspecht darstellen.

- **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Ein kleiner Bachlauf quert das Plangebiet von Osten nach Westen. Er ist größtenteils verdolt und verläuft teilweise unmittelbar an der bestehenden Bebauung. Die Offenlegung ist daher nicht realistisch. Der westliche Abschnitt verläuft jedoch aber Südseite offen entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl. St. Nr. 422 und 512. In diesem Bereich ist er im zeichnerischen Teil als Wasserfläche festgesetzt. Er stellt innerhalb des Siedlungsgefüges ein wertvolles Landschaftselement dar.

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

  - **Schutz von Fledermäusen**

Gem. artenschutzrechtlicher Relevanzbegehung sind Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan enthält daher eine planungsrechtliche Festsetzung, wonach Gebäude vor dem Abriss entsprechend zu untersuchen sind und ggfs. Ersatzquartiere angebracht werden müssen.

  - **Bodenschutz**

Durch die teilweise vorhandene Hanglage fallen bei den einzelnen Bauvorhaben voraussichtlich nicht unerhebliche Aushubmengen an, deren geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung nachzuweisen ist.

  - **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

  - **Schutz der Avifauna**

Der Gehölzbestand im Plangebiet stellt potentiell wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dar. Rodearbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

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

Im Plangebiet sind entlang der Bergstraße Standorte für Bäume dargestellt. Je Baugrundstück ist darüber hinaus mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen. Die Pflanzenliste enthält auch mittel- und kleinkronige Bäume, mit denen die erforderlichen nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden können. Die Bäume dienen der Gliederung des Straßenbildes sowie der Gestaltung der Freiflächen und wirken damit mittel- bis längerfristig auch über das Plangebiet hinaus, in dem sie die Ansicht vom Bodensee her gestalten. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Angesichts der zu erwartenden Folgen des Klimawandels sind diese Funktionen von besonderer Bedeutung.

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

Der wesentliche Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist mit Erhaltungsgeboten versehen. Die Bäume sind prägender Bestandteil des Siedlungsbildes und erfüllen wesentliche ökologische Funktionen (siehe hierzu auch die Aussagen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung).

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

Entlang des bestehenden Bachlaufs sind Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Sie sollen die dauerhafte Sicherung dieser Vegetationsstruktur als Landschaftselement sowie als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten gewährleisten.





Ein stattlicher Baum-Bestand prägt weite Teile des Plangebietes

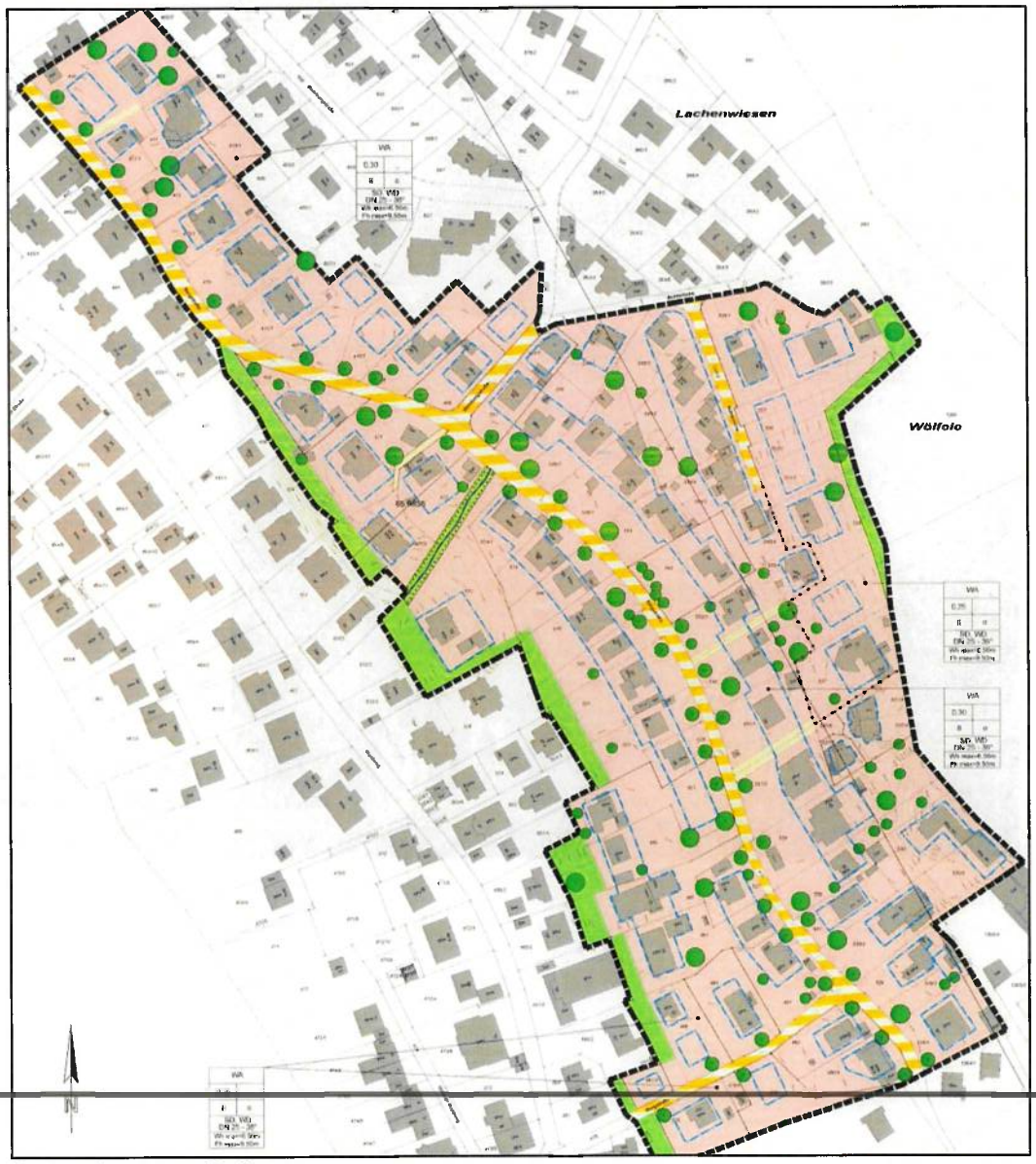
- **Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2. BauGB)**

Einige Grundstücke entlang der nordöstlichen und der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs schließen unmittelbar an Waldflächen an, bzw. sie sind teilweise mit Wald bestanden. Ihre rückwertigen Baugrenzen nehmen die bestehenden Baufluchten auf. Die bauliche Nutzung dieser Bereiche ist jedoch erst zulässig, wenn ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und dieser von der höheren Forstbehörde genehmigt wurde.

- **Waldumwandlung / Waldabstand**

Die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke Fl. St. Nr. 479 und 540 sind teilweise mit Wald bestockt. Die betroffenen Flächen liegen jedoch innerhalb der Siedlungslage, so dass eine bauliche Entwicklung städtebaulich sinnvoll erscheint. Der erforderliche Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde mittlerweile eingereicht und von der höheren Forstbehörde genehmigt.

Auf den betroffenen Grundstücken und auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 530 wurden die ausgewiesenen Baufenster zugunsten eines vergrößerten Abstandes etwas vom angrenzenden Wald abgerückt.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.1 Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Die Gestaltung der Gebäude hat einen erheblichen Einfluss auf den Gesamtcharakter und die Fernwirkung des Quertiers.

Dachform / Dachaufbauen / Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer klar ablesbaren Dachneigung von 28° bis 38° zulässig. Diese Dachformen fügen sich in die gewachsene Siedlungsstruktur ein und zeigen auch in der Fernwirkung die maximal zweigeschossige Bauweise. Deshalb sind Dachaufbauten auf 1/3 der Dachlänge beschränkt und Balkone im Dachgeschoss nur auf den Giebelseiten zulässig, um die Dächer nicht zu `überladen´ und die Aufbauten nicht als drittes Geschoss wirken zu lassen.

Beispiele zeigen, dass mit diesen Dachformen eine zeitgemäße Architektursprache möglich ist. Gleichzeitig kann, in Abhängigkeit von den Bautiefen und Dachneigungen, das Dachgeschoss genutzt werden.

Zugunsten einer ruhigen `Dachlandschaft´ beschränkt sich die zulässige Farbgebung der Dacheindeckung auf ziegelrote, rotbraune und graue Farbtöne. Dunkle / anthrazitfarbene Materialien sind zur vermeiden, da sie sich stark aufheizen und die Abstrahlung erhöhen.

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende Lacke, Farben oder Ölfarben sind mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Wie bereits mehrfach ausgeführt, sind die privaten Freiflächen / Hausgärten charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes mit einem insgesamt hohen ökologischen Wert. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

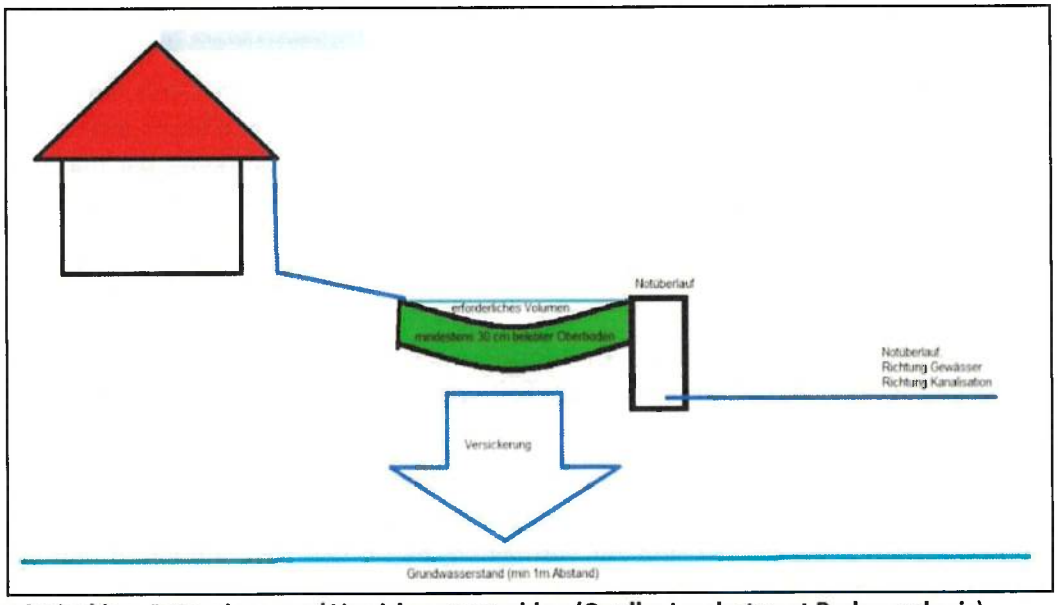
Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das örtliche Kanal- und Leitungsnetz, das in der Bergstraße, der Weinbergstraße und der Straße `Bühlerhöhe´ verlegt ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die zulässige Entwicklung im Plangebiet ausreichend dimensioniert.

5.3. Regenwasserbewirtschaftung

Bei Neubebauungen und Erweiterungen ist das anfallende Niederschlagswasser auf begrünten Retentions- und Versickerungsflächen zurückzuhalten. Einen erreichbaren Vorfluter gibt es in der Nähe des Plangebietes nicht.



Prinzipskizze Retentions- und Versickerungsmulden (Quelle: Landratsamt Bodenseekreis)

Der Ramsbach verläuft südlich des Geltungsbereichs, in einer Entfernung von ca. 300 m auf der Gemarkung Meersburg. Er liegt mitten in einem geschlossenen Waldgebiet. Eine Zuleitung wäre mit erheblichen Eingriffen verbunden. Notüberläufe müssen daher an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Ein entsprechendes Konzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG. Die zulässige Grundfläche beträgt zwar mehr als 20.000 m², sie umfasst aber größtenteils den Bestand und nimmt keine Außenbereichsflächen in Anspruch. Damit entspricht die Planung nicht Pkt. 18.7 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes - *Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m².*

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird jedoch aufgrund der zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² gem. § 13a BauGB erforderlich. Sie ist mittlerweile erfolgt und kommt zum Ergebnis, das voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Unterlagen der Vorprüfung sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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

- **Fläche**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg als Wohnbauflächen dargestellt und umfasst größtenteils Flächen, die bereits bebaut sind. Durch gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten und die ausschließliche Nutzung bereits vorhandener Verkehrsflächen wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Die Planung trägt daher zur Verringerung des Flächenverbrauchs durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bei und entspricht den Vorgaben des § 1a (2) BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden).

- **Landschaftsbild**

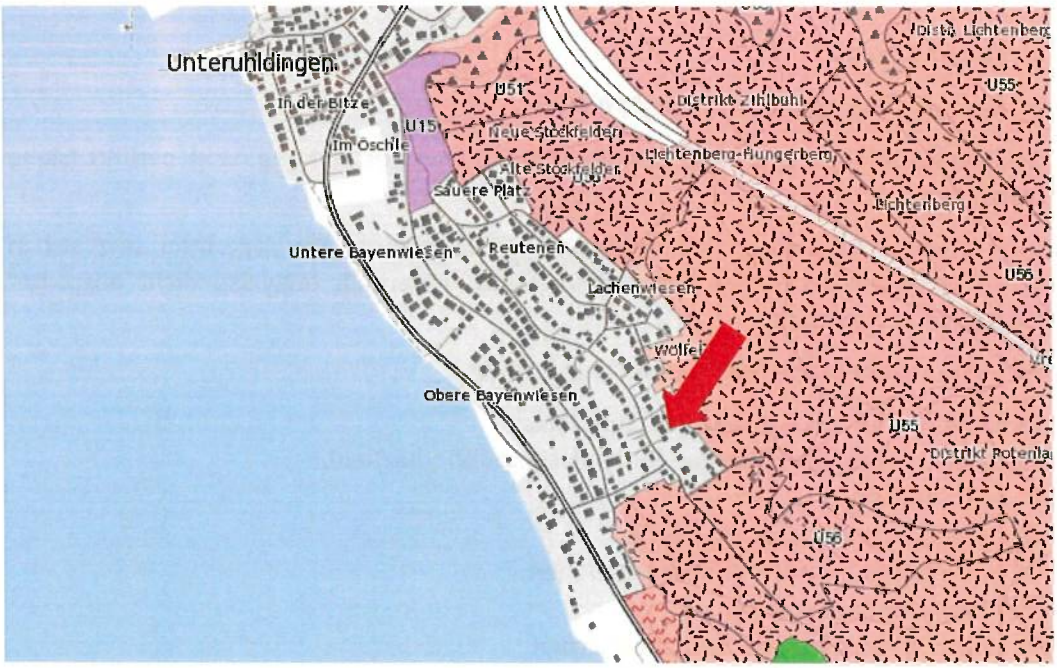
Als Teil eines zusammenhängenden Wohngebietes am Waldweg und an der Bergstraße hat das Plangebiet eine erhebliche Fernwirkung in Richtung Bodensee. Es wird als Bestandteil der Bodenseeufer-Landschaft wahrgenommen und fügt sich mit seinen Grünflächen und einem stattlichen Baumbestand größtenteils harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Dieser Gesamteindruck soll langfristig gesichert werden. Zulässig ist daher die maximal zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern. Die ausgewiesenen Baufenster orientieren sich am Bestand und lassen nur gebietsverträgliche Erweiterungen zu.

Die Planung trägt zum Erhalt des Siedlungs- und Landschaftsbildes bei.

- **Boden**

Aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsstruktur von Unteruhldingen liegen Bodenwerte und Kennzahlen zu den Bodenfunktionen nicht vor. Bei den Böden im Umfeld handelt es sich um Parabraunerde, z. T. erodiert, aus würmzeitlichen sandig-schluffigen Moränensedimenten



Bewertung der Bodenfunktionen:

Bodenfunktion	Bewertung
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2,0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch (3,5)
Gesamtbewertung	**2,67**

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

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

Allgemeines Wohngebiet = 65.421 m² GRZ 0,30	= 19.623m²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO bis 0,50 %	= 13.084 m²
Verkehrsflächen gem. Flächenbilanz (Pkt. 8.) (Anliegerstraße + Fußweg)	= 4.996 m²
	= 37.703 m²

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 (GRZ 1) bis maximal 0,50 (GRZ 2) bleiben 50% der privaten Grundstücksflächen unbebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen werden daher Bodenfunktionen weiter uneingeschränkt wahrgenommen.

Gem. Pkt. 4.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**
  - **Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen**

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt (siehe hierzu Pkt. 4.1).

Das Plangebiet wird ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Die Vegetation setzt sich in erster Linie aus Arten des besiedelten Raums innerhalb teilweise dicht begrünter Hausgärten zusammen.

Es finden sich folgende Biotoptypen gem. LUBW:

33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte,
35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (partiell),
41.10 Feldgehölze,
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte,
44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Arten,
45.10 45.20b Einzelbäume,
60.10 von Bauwerken bestandene Flächen,
60.24 unbefestigter Weg oder Platz,
60.50 kleine Grünflächen,
60.60 Gärten.

Der teilweise prägende Baumbestand besteht neben Laubbäumen (u. a. Ahorn, Eichen, Obstgehölze) aus einzelnen Nadelbäumen (Fichte, Kiefer, Mammutbaum).

Die vorstehend beschriebene Artenzusammensetzung wird sich mit der vorliegenden Planung nicht oder nur unwesentlich verändern. Für den wesentlichen Baumbestand sind Erhaltungsgebote festgesetzt.

- **Tiere / Geschützte Arten**

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen wurde im Februar 2020 eine Relevanzbegehung zum Artenschutz durchgeführt. Die Ergebnisse sind den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt. Darin heißt es zusammenfassend:

„Das Untersuchungsgebiet wird zu überwiegenden Anteilen von Einfamilienhäusern geprägt, die von mehr oder weniger großen Gartenanteilen, v.a. aus Grünland und Gehölzstrukturen (v.a. Einzelbäume, Gebüsche) umgeben sind. Die größten Anteile diesbezüglich finden sich in erster Linie im Bereich der Hangversteifung der östlichen Teilfläche sowie im Umfeld der „Bühler Höhe". Hier gibt es noch größere zusammenhängende Grünlandflächen (mageres Wiesengrünland), die hinsichtlich des Artenpotentials funktional mit dem nahen Wald im Nordosten in Verbindung stehen.

Diese (noch) vorhandenen Grünflächen, zusammen mit besonderen Biotopstrukturen, wie z.B. markante Einzelbäume (v.a. Eichen, Kiefern), örtliche Ruderalfluren, Gartentümpel und einem Bachlauf (mit Kalktuffbildungen) sind aus Sicht des Arten- und Naturschutzes von prinzipiell besonderem Interesse.

Zur Beurteilung des Artenbestandes bzw. – potentials liegen konkrete Nachweise aus der Vergangenheit und I oder im Zusammenhang mit anderen Untersuchungen vor.

Trotz bestehender Vorbelastungen (vorhandene Bebauung), kann dem Gebiet aufgrund der (noch) vorhandenen Habitatstrukturen und der waldrandnahen Lage insgesamt eine überdurchschnittliche (mittlere bis hohe) Bedeutung zugewiesen werden.

So können unter den „streng geschützten" Arten z.B. Rotmilan, Turmfalke. Waldkauz, Laubfrosch oder Spanische Fahne C. quadrip unctaria) (ggf. auch Zauneidechse und Haselmaus) zum Ansatz gebracht werden.

Um das Risiko einer Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) für diese Arten gering zu halten, sind allgemein ein Erhalt von Grünstrukturen, besonderen Biotopen (v.a. Gartenteiche, Bachlauf, alte Eichen und Kiefern) prinzipiell von oberster Priorität".

Auf der Grundlage der Relevanzbegehung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz (Siehe Pkt. 5.). Hierzu zählen auch Erhaltungsgebote für Bäume, Pflanzgebote, die Ausweisung von Grünflächen und der Erhalt eines kleinen Bachlaufs.

- **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ dargestellten Kern und Suchräume für feuchte und mittlere Standorte.



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

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet gehört wie ganz Baden-Württemberg zum warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten. Durch den nahegelegenen Bodensee (Teilbereich Untersee) ist das Klima ozeanisch geprägt. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten. Für die Durchlüftung ist das ausgeprägte Land-See-Windsystem von besonderer Bedeutung, wobei der Luftaustausch durch die sich hangaufwärts entwickelnde, teilweise verdichtete Bebauung am Waldweg potentiell beeinträchtigt wird. Umso wichtiger ist daher der Erhalt von Freiflächen und entsprechender Abstände zwischen der Bebauung, die nicht `nur´ als Vernetzungskorridore, sondern auch als Frischluftschneisen wirken.

Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Das Klima auf der Erde ist einem stetigen Wandel unterworfen. Durch den im Zuge der Industrialisierung vermehrten Ausstoß von Treibhausgasen wird der Prozess der Erderwärmung signifikant beschleunigt. Die Menschheit muss sich bereits jetzt mit den sicht- und fühlbaren Folgen des Klimawandels auseinandersetzen. Diese werden sich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten deutlich verstärken. Direkte Folgen sind unter anderem:

Hitze: Zunahme von extrem heißen Tagen und Nächten, u. U. verlängerte Vegetationsperiode,

Trockenheit: Rückgang regelmäßiger Niederschläge, lange Trockenperioden, Staubbildung,

Starkregen: Zunahme der Starkregenereignisse, erhöhte Überschwemmungsgefahr.

Die vorgenannten direkten Folgen des Klimawandels ziehen weitere indirekte Folgen nach sich. Diesen muss auch im Bereich der Bauleitplanung aktuell und in Zukunft verstärkt Rechnung getragen werden:

„[Die Bauleitpläne] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung des für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln" (§1 (5) BauGB).

Hier gilt es zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu unterscheiden. Während erstgenannte das Ziel verfolgen, neue Emissionen zu vermeiden und so den Klimawandel zu verlangsamen, sollen mit den letztgenannten Maßnahmen die bereits eintretenden unumgänglichen Folgen des Klimawandels und deren Konsequenzen für ein Baugebiet bzw. eine Siedlung abgemildert werden.

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

Klimaschutz:

- Die Baufenster lassen die optimale Nutzung der Solarenergie zu.
- Erhaltungsgebote für den vorhandenen Baumbestand und Pflanzgebote für Bäume binden CO_2 und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen. Dies gilt auch für die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Fassadenbegrünung.

Klimaanpassung:

- Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind helle Farbtöne zu verwenden, um Reflexionen, Abstrahlungshitze und das Aufheizen von Bauteilen zu verringern. Deshalb sind auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen unzulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Durch die Anlage privater Grünflächen wird der Oberflächenabfluss von Regenwasser verzögert. Zudem reduzieren die Grünflächen die Abstrahlungshitze und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Dies gilt auch für die für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässigen extensiven Dachbegrünungen.
- Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind auf den Baugrundstücken entsprechende Flächen anzulegen, die als Rasenmulden oder bepflanzte Mulden ebenfalls Funktionen als Grünflächen wahrnehmen.
- Zugänge und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung sowie der Verzögerung des Oberflächenabflusses. Rasenpflaster und Rasengittersteine reduzieren zudem die Wärmeabstrahlung. Auch hier gilt, dass zur Verringerung von Abstrahlungshitze und Reflexionen helle Materialien zu verwenden sind.
- Standortgerechte Pflanzenauswahl u.a. im Hinblick auf Trockenresistenz.

- **Wasser**

Im Plangebiet verläuft ein kleiner Bachlauf, der größtenteils verdolt ist. Das ab der Südseite der Bergstraße offene Gewässer ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Wasserfläche innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt. Die Offenlegung des verdolten Abschnitts ist nicht realistisch, weil der Bach in Teilbereichen unmittelbar an der bestehenden Bebauung liegt.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Extensive Dachbegrünungen bei Garagen, Carports und Nebenanlagen führen zum verzögerten Abfluss und zur Vorreinigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baugrundstücke zu werten, deren Wert durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sichtbeziehungen zum Bodensee bleiben erhalten, ebenso eine nach Süden in das angrenzende Waldgebiet verlaufende Wegebeziehung.

Die Planung trägt zur Sicherung der Wohnqualität bei.

Fazit

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

- Die Sicherung der weitgehend aufgelockerten Einzelhaus-Bebauung mit einem angemessenen Freiflächenanteil,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Erhaltungsgebote für Bäume
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Maßnahmen zum Schutz der Avifauna und möglicher Fledermaus-Vorkommen,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungs-einrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

8. Flächenbilanz

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	65.421 m²	= 88,5 %
Private Grünflächen	3.468 m²	= 4,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.511 m²	= 6,1 %
Private Verkehrsflächen	485 m²	= 0,7 %
gesamt	73.885 m²	= 100 %

Uhldingen-Mühlhofen, den 13. OKT. 2021