

**BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)**

**zum Bebauungsplan  
Auf der Höhe II  
zur Einbeziehung von Außengebietsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b  
BauGB**

**Gemarkung Mainwangen**

**1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

**1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an Baugrundstücken in der Gesamtgemeinde Mühligen und im OT Mainwangen abdecken zu können. Dringender Wohnbedarf ist gegeben, da in Mühligen und den Ortsteilen für kinderlose Familien seit längerer Zeit keine Bauplätze mehr vergeben werden können. Es besteht derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser. Der Gemeinde liegt eine Bewerberliste mit über 70 Grundstücksinteressenten vor. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen, wobei der Gleichbehandlungsgrundsatz immer gewahrt werden soll.

Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Im Zuge der jährlichen Beantragung von Fördermitteln aus dem ELR wird ein Baulückenkataster geführt und die Verfügbarkeit von Baulücken fortlaufend überprüft.

Um die weitere Eigenentwicklung nicht zu blockieren, sieht die Gemeinde dringenden Handlungsbedarf, baldmöglichst baureife Grundstücke bereitstellen zu können. Das Plangebiet grenzt direkt an die vorh. Bebauung an und stellt daher eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorh. Wohnbebauung dar. Die zu überplanenden Flächen sind vollständig im Besitz der Gemeinde. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Grundstücke werden von der Gemeinde mit einer Bauverpflichtung von 2 Jahren verkauft.

Der städtebauliche Entwurf ist als Anhang der Begründung beigelegt.

**1.1.1 vorh. Flächenpotential**

Die Gemeinde hat im Vorfeld der aktuellen Planungen alle möglichen derzeit verfügbaren Flächen überprüft.

Im Ortsteil Zoznegg sind derzeit keine Reserven aus dem FNP vorhanden.

Im Ortsteil Mühligen ist ein zentrales Grundstück der im FNP ausgewiesenen Fläche des NB Vetttersbrunnen 2. BA in privater Hand. Die Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin ziehen sich schon über Jahre hin ohne Aussicht auf Erfolg. Daher steht die Fläche derzeit nicht zur Verfügung.

Im Bereich Sägmühlstraße bemüht sich die Gemeinde seit Jahren erfolglos um den Erwerb der Flächen.

Ebenso verhält es sich mit der ausgewiesenen Fläche im Bereich Steinbühlstraße/Hombühl.

Im Ortsteil Mainwangen sind keine Reserven mehr im NB „Auf der Höhe“ vorhanden. Der Bereich Hagenwiesen ist schwer bebaubar und derzeit auch nicht verfügbar, da Privat. Ferner ist diese Fläche eine Streuobstwiese und ein ausgewiesenes Biotop nach § 24a.

Im Ortsteil Gallmannsweil sind ebenfalls keine Baulandreserven mehr verfügbar. Das NB Gassenäcker ist vollständig bebaut.

In der Gemeinde Mühlingen werden Bebauungspläne nur auf Flächen aufgestellt, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Nur so kann eine zeitnahe Bebauung sichergestellt werden. Bei einem Verkauf wird im Grundbuch eine Rückerwerbsvormerkung für Gemeinde eingetragen. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von zwei Jahren das Grundstück zu bebauen.

In den einzelnen Ortsteilen gib es nur wenige Baulücken. Im Ortsteil Mühlingen wurden in den letzten 5 Jahren drei private Baugrundstücke an der Kirche bebaut, ebenso entstanden im Ortsteil Zoznegg im Bereich Stockacher Straße/Am Weiher auf einer größeren privaten Baulücke drei Wohnhäuser. Insgesamt umfassten diese Bebauungen eine Fläche von 1400 qm im Ortsteil Zoznegg von 2500 qm im Ortsteil Mühlingen. Aktuell läuft ein weiteres Gesuch für Mühlingen. Hier prüft die Gemeinde derzeit eine Ergänzungssatzung. Generell prüft die Gemeinde jede Anfrage von Privat, ob eine Baulücke geschlossen werden kann. Dies entspricht auch dem allgemeinen Vorgehen der Grundstückseigentümer in der ländlichen Region. Man nutzt das unbebaute innerörtliche Grundstück, z.B. der Großeltern selbst für eine spätere Bebauung durch z.B. die eigenen Kinder. Jedoch wird nicht jede Anfrage umgesetzt, da häufig die Ausgleichsmaßnahmen, z.B. für alte Streuobstbestände, eine zusätzliche hohe finanzielle Belastung für die Bauwilligen darstellt.

#### **Aktuelle Baulücken in privater Hand**

Zoznegg 2 Baulücken

Mühlingen 3 Baulücken

Gallmannsweil 3 Baulücken, wovon 1 gerade erschlossen werden soll

Mainwangen 3 Baulücken, 1 Baulücke wurde für Tinyhäuser angefragt und genehmigt

Mit Hilfe des ELR-Programms werden regelmäßig Modernisierungen und Umnutzungen von alten Bestandsgebäuden in allen Ortsteilen bewerkstelligt. Im Rahmen der jährlichen Antragstellung für dieses Programm werden die auch Baulücken erfasst. Die Eigentümer werden immer wieder auf bestehende Fördermöglichkeiten hingewiesen. Seit Jahren machen wir von der Möglichkeit Gebrauch, nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über Ergänzungssatzungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen die Bebauung mit einzelnen Häusern zu ermöglichen und so eine Nachverdichtung zu erreichen.

Da die Gemeinde aber, um zukünftig die Vermarktung und Bauplatzvergabe steuern zu können, nur Flächen mit einem Bebauungsplan überplant, die vollständig in Ihrem Besitz sind, ist derzeit auf den im FNP ausgewiesenen Flächen keine Erschließung möglich.

### 1.1.2 Entwicklungsbedarf

Auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur BW vom 23.05.2013 soll für Bebauungspläne der geplante Bedarf an Wohnbauflächen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB nachgewiesen werden. Dabei wird ein Wachstum aus der Bevölkerung von 0,3 % pro Jahr über den Planungszeitraum angesetzt. Ferner wird zur Ermittlung der Gesamtentwicklung der Bevölkerung noch die Bevölkerungsentwicklung (durch Wanderungen) nach den Werten des statistischen Landesamtes herangezogen.

Das Bodenseehinterland soll gem. Landesentwicklungsplan für den Bodenseeraum eine Entlastungsfunktion ausüben. Die Gemeinde Mühlingen soll nach dem aktuellen Regionalplan, an der Entwicklungsachse Stockach – Meßkirch liegend, landkreis- und regierungsbezirksübergreifend Siedlungsschwerpunkt bzw. Entwicklungsschwerpunkt sein. Die Reaktivierungsbestrebungen des Landes für die Ablachtalbahn unterstreichen diese Entwicklung. Daher ist eine erhöhte Nachfrage nach Wohnflächen vorhanden wobei die Gemeinde keine Bauplätze an Interessenten für Zweitwohnungen verkauft.

Die beschriebene Entwicklung spiegelt sich auch an den aktuellen Einwohnerwerten wieder. Daher wurde die Entwicklung für die nächsten 5 Jahre anhand der aktuellen, tatsächlichen Entwicklung ermittelt.

Das statistische Landesamt geht zum 31.12.2017 von 2438 Einwohnern aus und sieht für 2020 eine Einwohnerzahl von 2475 E vor. Für das Jahr 2035 sind 2561 E prognostiziert.

Die tatsächliche Einwohnerzahl lag 31.12.2017 bei 2428 Einwohnern. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt jedoch bereits derzeit bei 2617 E (31.03.2021). Der Einwohnerzuwachs der letzten 3 Jahr beträgt demnach ca. 151 Einwohner. Da die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken ungebremst ist, muss zumindest für die kommenden 5 Jahre mit einem ähnlichen Wachstum gerechnet werden, sodass der Einwohnerzuwachs in den kommenden 5 Jahren bei ca.  $(189 \text{ E}/3,25 \text{ a}) * 5 \text{ a} = 290 \text{ Einwohner}$  liegen wird. Da darin auch die Entwicklung aus der vorh. Bevölkerung berücksichtigt wird, wird kein weiterer Ansatz (0,3 %/a) geführt.

Bei einer Einwohnerdichte von ca. 50 E/ha (aus Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung Kategorie „sonstige Gemeinde“) ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 5,81 ha.

Dieser Bedarf soll durch die Bereitstellung von Bauflächen in den einzelnen Ortsteilen abgedeckt werden.

Im Ortsteil Mainwangen soll dazu das NB „Auf der Höhe II“ mit einer Größe von ca. 1,2 ha erschlossen werden.

### 1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung der Gemeinde. Die Fläche schließt im Süden und Westen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 13 b an und soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB überplant werden.

Die zu überbauende Fläche ist im aktuellen FNP als Außengebiet dargestellt und wurde bisher überwiegend als Acker genutzt.

### **1.3 Lage**

Das geplante Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mainwangen. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Das Baugebiet wird über die Meßkircher Straße (K 6110) und den Straßen „Auf der Höhe“ und „Im Ochsenbohl“ und neue Erschließungsstraßen erschlossen. Die Topographie weist ein gleichmäßiges Gefälle von Norden nach Süden auf. Lediglich im Nordwesten fällt das Gelände nach Westen.

### **1.4 Größe**

Das Planungsgebiet hat: eine Gesamtgröße von ca.	1,199 ha	=	100 %
davon entfällt auf:			
Verkehrsfläche ca.	0,186 ha	=	16 %
Öffentliche Grünflächen ca.	0,075 ha	=	6 %
auf Baugrundstücke ca.	0,938 ha	=	78 %

Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der BauNVO zu 3.751 qm. Sie liegt damit deutlich unter der Obergrenze von 10.000 qm nach § 13 b BauGB.

### **1.5 Verkehrskonzept**

#### **1.5.1 Neubaugebiet**

Die Erschließung des Baugebietes ist aus der vorhandenen Topographie und durch die vorh. Anschlüsse der Straßen „Auf der Höhe“ und „Im Ochsenbohl“ vorgezeichnet.

Grundlage der vorliegenden Planung war, dass im ländlichen Raum mit einer hohen Fahrzeugdichte pro Wohneinheit zu rechnen ist. Dem dadurch erhöhten Parkraumbedarf wird durch eine verpflichtende Stellplatzbereitstellung (2 Stellplätze pro Wohneinheit) entgegengewirkt (s. auch Pkt. 1.7), sofern nicht andere Regelungen aus der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze dagegen sprechen. Um einen vernünftigen Winterdienst auch bei parkenden Fahrzeugen im Straßenraum zu ermöglichen, wurde eine ausreichende Straßenbreite gewählt. Die zukünftige Haupteerschließungsstraße soll mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m erstellt werden. Die Straße wird als Ringstraße geführt.

Die geplante Straßenführung dient allgemein der Verkehrsberuhigung.

### **1.6 Bauliche Nutzung**

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht für das Baugebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Es ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen, dass das natürliche Gelände weitgehend erhalten bleibt. Bei der Festlegung der Garagenhöhen ist ebenfalls die Topographie zu berücksichtigen.

## **1.7 Stellplätze und Garagen (vgl. 1.5.1)**

Aufgrund der besonderen Situation im ländlichen Raum, speziell in Mühlingen, ist erfahrungsgemäß von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen.

Es werden deshalb 2 Stellplätze/WE auf den Wohngrundstücken gefordert. Die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist entsprechend nachzuweisen.

Die Garagen und Carports sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Mit dieser Regelung soll eine Auflockerung gerade auch im verdichteten Bereich ermöglicht werden. Innerhalb des Baugebiets ist vor den Garagen eine Aufstellfläche von 5,50 m einzuhalten. Bei elektrischen Torantrieben kann die Garage mit einer Aufstellfläche von min. 2,50 m realisiert werden.

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten ist die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage bereitzustellen.

## **1.8 Natur- und artenschutzfachliche Prüfung**

Das beschleunigte Verfahren nach §13b bietet gegenüber dem Regelverfahren die Möglichkeit, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht mit Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten.

Gleichwohl sind die naturschutzrechtlichen Belange in einer Natur- und artenschutzfachlichen Prüfung zu berücksichtigen (s. gesonderte Anlage).

## **1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

### 1.9.1 Straßenbau

### 1.9.2 Kanalisation im Trennsystem

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt im Trennsystem (Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal).

Im Gebiet ist eine Nutzung des Regenwassers von den Dächern bzw. die Versickerung des nicht genutzten Dachwassers über eine belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken anzustreben.

Das Regenwasser der Hofflächen, nicht versickerbares Dachwasser sowie das Straßenwasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeleitet und dem geplanten Retentionsbecken in der Grünfläche nördl. der Meßkircher Straße zugeführt.

Die Anlegung von Zisternen zur Regenwassernutzung wird vorgeschrieben, um möglichst viel Niederschlagswasser bereits am

Entstehungsort zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung/ Versickerung zu nutzen.

### 1.9.3 Wasserversorgung

#### 1.9.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Mühlingen kann im Bereich der öffentlichen Straßen erfolgen. Die Versorgung erfolgt über den HB Bühl.

### 1.9.4 Stromversorgung (EnBW)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde.

1.9.5 Telekommunikationsleitungen / Breitbandversorgung  
Die Telekommunikationsleitungen sind erdverlegt auszuführen.

**2.0 Kosten**

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation	
innere Erschließung, SFZ und Retentionsmulde (incl. Hausanschlüsse,)	ca. 525.000 €
Äußere Ableitung in Gräben	ca. 140.000 €
2. Wasserversorgung	
(incl. Hausanschlüsse)	ca. 80.000 €
3. Straßenbau	
Erschließung (incl. Beleuchtung und Entwässerung)	ca. 340.000 €
<hr/>	
<b>Insgesamt</b>	<b>ca. 1.085.000 €</b>
<hr/>	

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer (19 %), jedoch nicht die Vermessungskosten und Kosten für Grunderwerb und Entschädigungen.

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

**3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

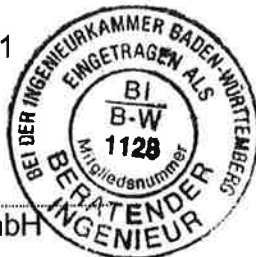
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Owingen, den 07.12.2021



Ing.-Büro Reckmann GmbH  
Gottlieb-Daimler Str. 21  
88696 Owingen



Mühlingen, den 07. Dez. 2021



Bürgermeisteramt