

GEMEINDE MÜHLINGEN

MAINWANGEN FLST. Nr. 61

GEMARKUNG MAINWANGEN

SATZUNG

ZUR EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHESFLÄCHEN IN DIE IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILE NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

BEGRÜNDUNG

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	4
C.	VERFAHRENSVERMERKE	12
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	13
E.	FLÄCHENBILANZ	14

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.	GRUNDLAGEN	15
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	21
D.	HINWEISE	22
E.	ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN	23

BEGRÜNDUNG

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Planbereich liegt am Nordostrand des Ortsteils Mainwangen der Gemeinde Mühlingen im Bereich der Meßkircher-Straße.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Rechtsplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst das Flurstück Nr.:

61 Teil

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,0880 ha

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Entlang der Meßkircher Straße steht auf dem Flst. Nr. 61 ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. Dahinter wurde die ehemalige Scheune zu einer Autowerkstatt umgenutzt. Das Baugenehmigungsverfahren zur Umnutzung ist noch abgeschlossen. Nach eingehender Prüfung kommt das Baurechtsamt Stockach zum Ergebnis, dass die vorgenannten Gebäude dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Grenze zum Außenbereich wird an der Nordwand der ehemaligen Scheune festgelegt.

Der Eigentümer hat nördlich der ehemaligen Scheune weitere Lagergebäude errichtet, in der Annahme es handle sich um verfahrensfreie Gebäude ohne Aufenthaltsräume. Die Überprüfung durch das Baurechtsamt Stockach kommt zum Ergebnis, dass es sich nicht um verfahrensfrei Vorhaben handelt und diese im Außenbereich liegen. Der Eigentümer hat zudem keine Privilegierung zu Errichtung von Gebäuden im Außenbereich.

Da die Gebäude auch als Lager der Autowerkstatt dienen, sieht der Gemeinderat der Gemeinde Mühlingen die Notwendigkeit zur Standortsicherstellung des Betriebs durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung im Rahmen durch Erlass einer Einbeziehungssatzung. Damit sollen die Außenbereichsflächen aufgrund der Vorprägung der Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

3. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

§ 11 BauGB

Zur Umsetzung der Satzung wird mit den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem die Eigenverantwortlichkeit und Kostentragungspflicht insbesondere der Fachgutachten, der Planungskosten und der Ausgleichsmaßnahmen inkl. Monitoring durch die Grundstückseigentümer geregelt wird. Die gesetzliche Planungshoheit der Gemeinde und ihr Abwägungsspielraum gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB werden durch die Vereinbarung nicht berührt und es ergibt sich aus diesem Vertrag

keine Pflicht eine Satzung aufzustellen (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Für den Fall, dass die Satzung nicht in Kraft tritt, werden Schadensersatzansprüche, Entschädigungsansprüche und sonstige Ansprüche jeglicher Art gegenüber der Gemeinde ausgeschlossen.

4. REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

Im Regionalplan Hochrhein Bodensee (verbindlich seit 10.04.1998 zuletzt geändert am 24.08.2002) ist das Plangebiet als Außenbereich dargestellt.

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 3.0 ist im derzeitigen Anhörungsentwurf das Plangebiet „Auf der Höhe“ nachgetragen, das Plangebiet der Einbeziehungssatzung ist weiterhin als Außenbereich dargestellt.



5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach, rechtskräftig seit 22.09.2011 weist die Flächen als Außenbereich aus.

6. SCHUTZGEBIETE

§ 8 Abs. 2 BauGB

Im Planbereich und im Umfeld sind

- keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete
- keine FFH-Mähwiesen
- Keine Biotop
- Keine Naturschutzgebiete
- Keine Landschaftsschutzgebiete

festgesetzt.

Der Baumbestand auf Flst. Nr. 62 in Verbindung mit der Randeingrünung des Flst. Nrn. 61 und 60 muss hinsichtlich der Einstufung als schützenswerten Streuobstbestände nach § 33a NatSchG BW untersucht werden.

7. VORAUSSETZUNGEN

§ 2 Abs. 2 BauGB

Aus der Einbeziehung der Flächen sind keine Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zu erwarten. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind erfüllt.

1. Die Aufstellung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob die Satzung das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und

- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Planbereichs ist in privatem Eigentum.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wurde bereits durch Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter Bauflächen Rechnung getragen.

3. ALLGEMEINDE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Durch die Einbeziehung der Fläche wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, so dass hieraus auch keine weiteren Anforderungen an öffentliche Einrichtungen entstehen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 3 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

4.1. Beschreibung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der Standort liegt in am Ortsrand mit Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Landschaft ist geprägt von landwirtschaftlicher Acker- und Grünlandnutzung. Das Plangebiet wird als Grünland genutzt und weist einen Gehölzbestand am Nordrand auf. Das Plangebiet ist jedoch gut durch die vorhandenen Baumbestände der Flst. Nrn. 60, 61 und 62 eingegrünt. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird als nicht erheblich bewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Bebauung, die Lagerung von Brennholz und die teilweise Nutzung als Hausgarten ohne Nebenanlagen als hoch eingestuft.

Minimierungsmaßnahmen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und werden in Form von Festsetzungen in den Textteil der Satzung entsprechend der Eingriff-/Ausgleichs-Bilanzierung aufgenommen. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt außerhalb des Plangebietes und wird im Grundbuch entsprechend gesichert.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird als sehr gering eingestuft.

Die Wasserretention wird nicht unterbunden. Regenwasser kann weiterhin auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht versickern und dem Naturkreislauf wieder zur Verfügung gestellt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nach erfolgter Entwicklung der Ersatzmaßnahmen als unerheblich eingestuft.

4.2. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Anhand des Luftbilds aus dem Jahre 2001 können die vorhandenen Bäume und die Nutzung als Hausgarten nachvollzogen werden.

Die beiden rot markierten Bäume mit etwa 6 m und etwa 4 m Kronendurchmesser wurden zur Errichtung des Lagergebäudes gefällt.

Bei der Bodenbewertung wird davon ausgegangen, dass der südliche Teil als Hausgarten (Feinplanungsmodul 6 -12) mit einem Biotopwert von 6 aufwies und der nördliche Teil als Biotoptyp Fettwiese (Feinplanungsmodul 8 -13- 19) einem Biotopwert von 11.



Der notwendige Ausgleich erfolgt über entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, die in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt werden.

4.3. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist aus fachlicher Sicht und aufgrund der bereits vor Jahren geschaffenen Tatsachen nicht erforderlich und nachträglich nicht zielführend. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Einbeziehungssatzung der rechtliche Rahmen für die bereits errichteten Gebäude geschaffen und keine weiteren Baumaßnahmen mehr erfolgen. Sollte dies dennoch der Fall sein, muss der Artenschutz entsprechend abgearbeitet werden.

Bei der Nutzung der Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung insbesondere in den Außenbereich zu berücksichtigen.

4.4. Auswirkungen auf Pflanzen

Grünland / Hausgarten:

Durch die Überbauung und Versiegelung geht die ökologische Funktion der vorhandenen Fettwiese verloren.

4.5. Auswirkungen auf Boden

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden in der Satzung, berücksichtigt.

Aufgrund einer mittleren Wertigkeit der Böden (Ackerlandzahlen 35 bis 59) ergibt sich eine mittlere Bedeutung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Die Leistungsfähigkeit der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf korrespondiert mit der Aufbaustärke und der Korngrößenverteilung des jeweiligen Bodens. Die Bedeutung der Ton- und Lehm Böden als Ausgleichskörper ist als mittel einzustufen. Der mittlere Ton- und Lehmanteil bietet ein mittleres Filter- und Pufferpotenzial für Schadstoffe, so dass diese Funktion im Plangebiet als mittel bewertet wird. Bei der Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation werden nur Flächen mit den Stufen 3 und 4 bewertet und dargestellt. Die Bewertung ist hier als gering bis hoch anzunehmen. Eine besondere Bedeutung der Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist im Gebiet nicht bekannt.

4.6. Auswirkungen auf Luft und Klima

Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.7. Auswirkungen auf Landschaft

Zum einen ist es Ziel das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Der Planbereich tritt nicht erheblich negativ in Erscheinung.

4.8. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.9. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Es sind keine Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG) betroffen.

4.10. Auswirkungen auf den Menschen

Aus der Nutzung als Lagerfläche sind für den Planbereich und das Umfeld keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Die Nutzung als Kfz-Werkstatt und deren Auswirkung ist entsprechend der Einstufung als künftige Fläche im des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu beurteilen.

4.11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da die Errichtung von Baulichen Anlagen und Geländeänderungen nicht zulässig sind erfolgen auch keine Erdbauarbeiten. Auf den Hinweis möglicher archäologischer Funde kann verzichtet werden.

4.12. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aus der Hausgartennutzung sind keine Emissionen zu erwarten. Anfallender Grünschnitt kann über die Entsorgungsfirmen abgefahren werden. Für den Planbereich und das Umfeld sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

4.13. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Da es sich um Lagergebäude einer gewerblichen Nutzung handelt, sind die Anforderungen der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 entsprechend anzuwenden. Von weitergehenden Anforderungen wird abgesehen.

4.14. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	durch geplante
FFH-Gebiet	nein ☒	ja ☐
Vogelschutzgebiet	nein ☒	ja ☐

Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein	☒	ja	☐
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein	☒	ja	☐
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein	☒	ja	☐
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein	☒	ja	☐
Naturschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Landschaftsschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Naturdenkmal	nein	☒	ja	☐
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein	☒	ja	☐
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein	☒	ja	☐
Bannwald	nein	☒	ja	☐
Schonwald	nein	☒	ja	☐
Wasserschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein	☒	ja	☐

An das Plangebiet grenzen westlich Flächen des Biotopverbundes für mittlere Standorte an. Hierbei handelt es sich um eine Kernfläche und etwas Kernraum. Eine Wirkung auf die Biotopverbundsflächen besteht nicht.

4.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.16. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen.

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Keine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs

5.2. Minimierungsmaßnahmen

Darüber hinaus bewirken nachfolgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden

Gesetzliche Grundlagen

- Verbot des Einsatzes von Pestiziden in den privaten Grünflächen
- Anlegen von insektenfreundlichen Gartenflächen, Verbot von geschotterten Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungsanlagen sind zu vermeiden /§21 Abs. 1 bis 3 NatSchG, Verbot der ganztägigen Beleuchtung

Empfehlungen:

- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Broschüre „Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnis Liebhaber – BUND Berlin“ wird verwiesen
- Durchgrünung des Planbereichs mit standortgerechten heimischen Bäumen und Obsthochstämmen

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil der Einbeziehungssatzung aufgenommen. Für die Umsetzung ist der Eigentümer verantwortlich. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können jedoch nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Der Eingriff in die Schutzgüter wird durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Von der Flächenagentur Baden-Württemberg wurden Ökopunkte aus dem Maßnahmenkomplex, Aktenzeichen 335.02.056 „Entwicklung von Streuobstwiese, einer Nasswiese und einer Magerwiese“ im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland“ im Landkreis Konstanz erworben.

7. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

7.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Keine.

7.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

7.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Keine.

7.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Keine.

7.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Keine.

7.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Keine.

7.7. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Keine.

7.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Keine.

7.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Keine.

7.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Keine.

7.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Keine.

8. ABWÄGUNGSGEBOT

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlingen hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung gefasst.

C. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

Entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 ist § 10 Absatz 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im Umkehrschluss kann nach § 34 Absatz 5 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden und stattdessen können nach § 1a Absatz 2 und 3 BauGB die Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und nach § 9 Absatz 1a BauGB festgesetzt werden. Entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 BauGB ist eine Begründung mit Auswirkungen – kein Umweltbericht beizufügen.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom __.__.2026 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung hat er dem Entwurf der Satzung zugestimmt und gem. § 3 4 Abs. 6 BauGB beschlossen die

Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlegung nach § 13 Abs. 2. Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist im Rahmen einer Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu gegeben. Außerdem wurde beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2026 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurden in der Sitzung vom __.__.2026 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Einbeziehungssatzung gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Zur Sicherung des Betriebsstandorts soll die Erweiterung des bestehenden Betriebs ermöglicht werden. Um langfristig eine sinnvolle Nutzung sicherzustellen, sollen künftige Umnutzungen zu anderer gewerblicher Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Bei Betriebsaufgabe soll es dem Eigentümer auch ermöglicht die Gebäude einer Wohnnutzung zuzuführen. Aus diesem Grund wird keine Nutzungsart festgelegt. Die Zulässigkeit ergibt sich folglich aus § 34 BauGB.

Um eine geordnete Städtebauliche Entwicklung sicherzustellen wird jedoch das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen beschränkt. Baulichen Anlagen in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen auf den Baulandflächen zulässig sein. Garagen und Stellplätze werden hiervon ausgeschlossen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ sollen die ausgewiesenen Baugrenzen eine Fläche umgrenzen, die einer Grundflächenzahl von 0,4 entsprechen. Angelehnt an § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die Zufahrt und für Garagen und Stellplätze eine zweckbestimmte Fläche entsprechend einer 50%igen Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Rechtsplan eingetragen.

Entlang der Nord- und Westseite soll der Übergang zur freien Landschaft und zu den landwirtschaftlichen Ackerflächen durch eine Randeingrünung sichergestellt werden. Die als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche dürfen nicht bebaut oder als Hausgarten genutzt werden. Sie wird bei der vorgenannten Ermittlung der zulässigen Grundflächen nicht berücksichtigt.

E. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	0,0880 ha	100,00 %
Randeingrünung	0,0280 ha	31,77 %
Brutto-Bauland	0,0600 ha	68,22 %
Netto-Bauland	0,0600ha	100,00 %
Baufenster	0,0240 ha	40,00 %
Zufahrt / Garagen / Stellplätze	0,0102 ha	17,00 %
Nebenanlagen	0,0018 ha	3,00 %
Hausgarten	0,0240 ha	40,00 %

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) In der Fassung des Gesetzes vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 124) m.W.v. 03.12.2025

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 124) m.W.v. 03.12.2025

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zur Einbeziehungssatzung mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flst.-Nr.:

61 Teil

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m- §§ 22 u. 23 BauNVO

8.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

8.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Fläche der Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf maximal 18 m² betragen

8.3. Zufahrten, Garagen und Stellplätze

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Zufahrten, sowie Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung PlanZV90 umgrenzten Flächen zulässig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

8.4. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- die Höhe der baulichen Anlagen (HF)

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

8.5. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

8.6. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan, durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016), in „m ü. NHN“ bestimmt.

Abweichungen der endgültigen Fertigfußbodenhöhe (FFB) von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind zulässig, wobei sich die Wand- und Firsthöhen immer auf die festgesetzte Fertigfußbodenhöhe (FFB) beziehen.

8.7. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen ab der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5 bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (WH): bis zu 4,00 m

8.8. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der der jeweiligen Bezugshöhe gemäß Ziffer 2.5:

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen $DN \geq 25^\circ$ siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis 15° Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (FHS): bis zu 7,40 m
Für Flachdächer mit (HFFD): bis zu 4,00 m

3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Grünfläche G1

Die vorhandenen, mit PFB bezeichneten Bäume innerhalb der Grünfläche G1 sind zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern, bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geländeänderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs von Bäumen sind nicht zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen im Schutzgut Boden mit einem Defizit von 2.400 Ökopunkten und im Schutzgut Flora / Fauna mit einem Defizit von 3.277 Ökopunkten, so dass ein Ausgleichsdefizit von 5.677 Ökopunkten verbleibt. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können jedoch nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Der Eingriff in die Schutzgüter wird durch die nachfolgenden Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Von der Flächenagentur Baden-Württemberg wurden Ökopunkte aus dem Maßnahmenkomplex, Aktenzeichen 335.02.056 „Entwicklung von Streuobstwiese, einer Nasswiese und einer Magerwiese“ im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland“ im Landkreis Konstanz angeboten. Aus diesem Maßnahmenkomplex erfolgt die Zuordnung zu einer Maßnahme aus Aktenzeichen 335.02.056.01 bis 335.02.056.04 „Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen mit extensiv genutztem Grünland“. Eine Bestandsbewertung der Streuobstwiesen der Maßnahmen, Aktenzeichen 335.02.056.01 bis 335.02.056.04 wurde am 05. August 2024 durchgeführt

Bezeichnung:	Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen mit extensiv genutztem Grünland
Aktenzeichen	335.02.056.01 bis 335.02.056.04
Wertigkeit	Anteilig 5.677 ÖP
Umsetzung:	März 2024

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

8.9. Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Zur Randeingrünung des Plangebiets sind innerhalb der Grünfläche G1 in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze auf privaten Grundstücken entsprechend Planeintrag 3 standortgerechte, heimische Hochstämme mit Standortfestsetzung und einem Stammumfang von 10-12 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten.

8.10. Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben sind hiervon ausgeschlossen.

8.11. Pflegeschnitte, Fällung und Rodung

Zum allgemeinen Schutz der Gehölzbrüter dürfen Arbeiten an Gehölzen wie Schnitt, Fällung, Rodung entsprechend § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März des Folgejahres durchgeführt werden.

8.12. Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten die Erfüllung der Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb einer angemessenen Frist zu erfüllen.

6. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

§ 9 Abs. 1a BauGB

Aus Artenschutzgründen und entsprechend der Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatSchG sind entsprechend § 21 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG Gartenbeleuchtungen grundsätzlich auszuschließen.

Als Einfriedung zulässig sind:

- Hecken aus heimischen Gehölzen
- Hecken aus Eibe
- Holzlattenzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Stabgitterzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Drahtzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung

Als Einfriedung nicht zulässig sind:

- Hecken aus Nadelgehölzen (außer Eibe)
- Hecken aus Lebensbäumen, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus
- Sichtschutzzäune
- Stacheldraht, Klingendraht
- Eingefädelt Sichtschutzstreifen oder ähnlichen Materialien in Stabgitterzäunen
- Einfriedungen mit Füllung wie z.B. Bleche, Lochbleche, Faserzementplatten, Glaselemente, Kunststoffpanelen, Holzplatten, Holzbretter und Flechtelementen
- Einfriedungen aus Palisaden z.B. aus Beton, Naturstein, Holz
- Einfriedungen aus Verfüllsteinen, Pflanzsteinen und -ringen
- Geschlossenen Mauern z.B. aus Beton, Ziegeln, Gabionen-, Naturstein, Stapelsteine

Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss für die Durchwanderbarkeit von Tieren mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

Außenbeleuchtung soll nur wo unbedingt nötig installiert werden.

- Einsatz von ausschließlich insektenfreundlichen Leuchten (Strahlung im kurzwelligen / UV-Bereich, (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Leuchten, Amberleuchten
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- Lichtpunkt der Leuchte vollständig innerhalb des Leuchtenkörpers
- Abstrahlung nach oben und seitlich muss ausgeschlossen werden
- Abstrahlung nur nach unten (Planflächenstrahler)

- Mastenhöhe der Leuchte so niedrig wie möglich
- Leuchtenkörper im Kronenbereich von Bäumen sind unbedingt dauerhaft zu vermeiden
- Fußwegebeleuchtung auf privaten Grundstücken nur mit Pollerleuchten
- Gartenbeleuchtungen zur Dekoration sind nicht zulässig
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen
- die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden

Entsprechend § 21 Abs. 2 NatSchG BW ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich ist oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Entsprechend § 21 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz sind Gartenbeleuchtungen, Beleuchtungen von Eingängen und Gebäudefronten zur freien Landschaft bzw. zum Landschaftsschutzgebiet hin grundsätzlich auszuschließen.

7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt oder verändert werden.

Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Stützmauern sind nicht zulässig.

8. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Obwohl die Gebäude bereits errichtet sind, ist der Beginn von erneuten Erdarbeiten oder Abbrucharbeiten vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Mit diesem ist das weitere Vorgehen wie Oberbodenabtrag und Umgang mit archäologischen Fundstellen abzustimmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

D. HINWEISE

1. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

2. BODENSCHUTZ

Sofern der anfallende Aushub größer als 500 m³ ist, muss gemäß § 3 Abs. 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) ein Abfallverwertungskonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Baurechtsbehörde vorgelegt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden.

Mühlingen, 29.06.2026

Bürgermeister:

Planer:

E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. ARTENLISTE BAUMPFLANZUNGEN

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Juglans regia	/ Walnus
Malus sylvestris	/ Wildapfel
Prunus avium	/ Vogelkirsche
Prunus padus	/ Traubenkirsche
Pyrus communis	/ Wildbirne
Sorbus aria	/ Mehlbirne
Sorbus aucuparia	/ Eberesche
Sorbus domestica	/ Speierling