

ZOZNEGG - FLST. NR. 243/6 TEIL 3

GEMARKUNG ZOZNEGG

SATZUNG

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

1 BEGRÜNDUNG

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	7
C.	VERFAHRENSVERMERKE	15
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	15
E.	FLÄCHENBILANZ	16

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.	GRUNDLAGEN	17
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	23
D.	HINWEISE	24
E.	ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN	25

BEGRÜNDUNG

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Planbereich liegt am Südwestrand des Ortsteils Zoznegg der Gemeinde Mühlingen im Bereich des Gewanns Wiesäcker an der Straße Zum Wolfholz.

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

Flst. Nr. 243/6 Teil, 243/5 Teil.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,0342 ha

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 2a Abs. 1 BauGB

Für den südöstlichen Teil des Grundstücks existiert eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1979. Im Rahmen der Ergänzungssatzung Flst. Nr. 243/5 Gemarkung Zoznegg rechtskräftig seit 27.07.2018 wurde durch Einbeziehung eines Teils des Flurstücks in den Innenbereich der Bau eines Einfamilienhauses mit 99 m², einer Garage mit 110 m² und einer Pflasterfläche mit 68,40 m² ermöglicht. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück geteilt und das Grundstück dieser Satzung mit Flst. Nr. 243/6 statt ursprünglich 243/5 nummeriert.

Das Einfamilienhaus wurde zwischenzeitlich errichtet. Die geplante Garage soll der Unterbringung der umfangreichen Sammlung an historischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen. Der ursprünglich geplante Platzbedarf mit 110 m² reicht zwischenzeitlich nicht mehr aus und soll auf 192 m² erhöht werden. Entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 7. Juli 1997 ist die Garage mit einer Nutzfläche von 100 m² bis 1000 m² als Mittelgarage einzustufen. Dadurch erhöhen sich auch die Brandschutzanforderungen. Die ursprünglich geplante Teilfläche ist für die Planungsabsichten nicht ausreichend. Aus diesem Grund soll die Garage ca. 15,5 m in den nördlichen Teil des Grundstücks verschoben und grenznah zu Flst. Nr. 243/5 errichtet werden. Hierzu ist die Übernahme einer Baulast für die Abstandsfläche notwendig.

Zur Verwirklichung der Planung des Vorhabenträgers ist zur Einbeziehungssatzung auch eine Befreiung von den Festsetzungen für die Garage im Geltungsbereich der „Ergänzungssatzung Flst. Nr. 243/5 Gemarkung Zoznegg“, rechtskräftig seit 27.07.2018, notwendig.

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



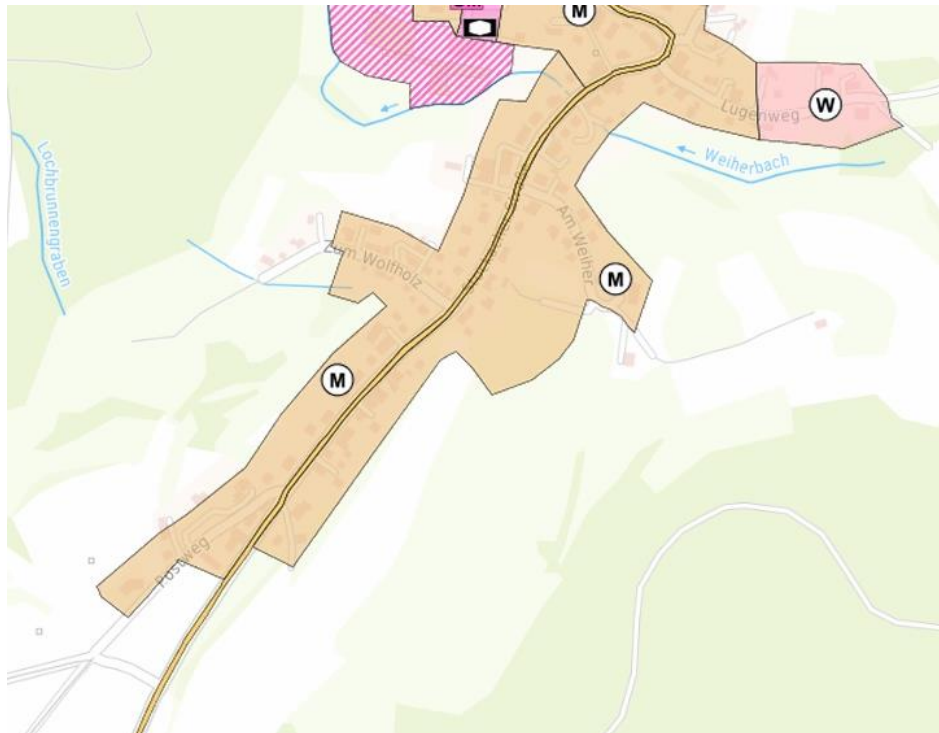
Im Regionalplan Hochrhein Bodensee (verbindlich seit 10.04.1998 zuletzt geändert am 24.08.2002) ist das Plangebiet als Außenbereich dargestellt.

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 3.0 ist im derzeitigen Anhörungsentwurf die Ergänzungssatzung Flst. Nr. 243/5 rechtskräftig seit 27.07.2018 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 der Einbeziehungssatzungen allesamt als Außenbereich aus.

6. SCHUTZGEBIETE

§ 8 Abs. 2 BauGB

Im Planbereich und im Umfeld sind

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

festgesetzt.

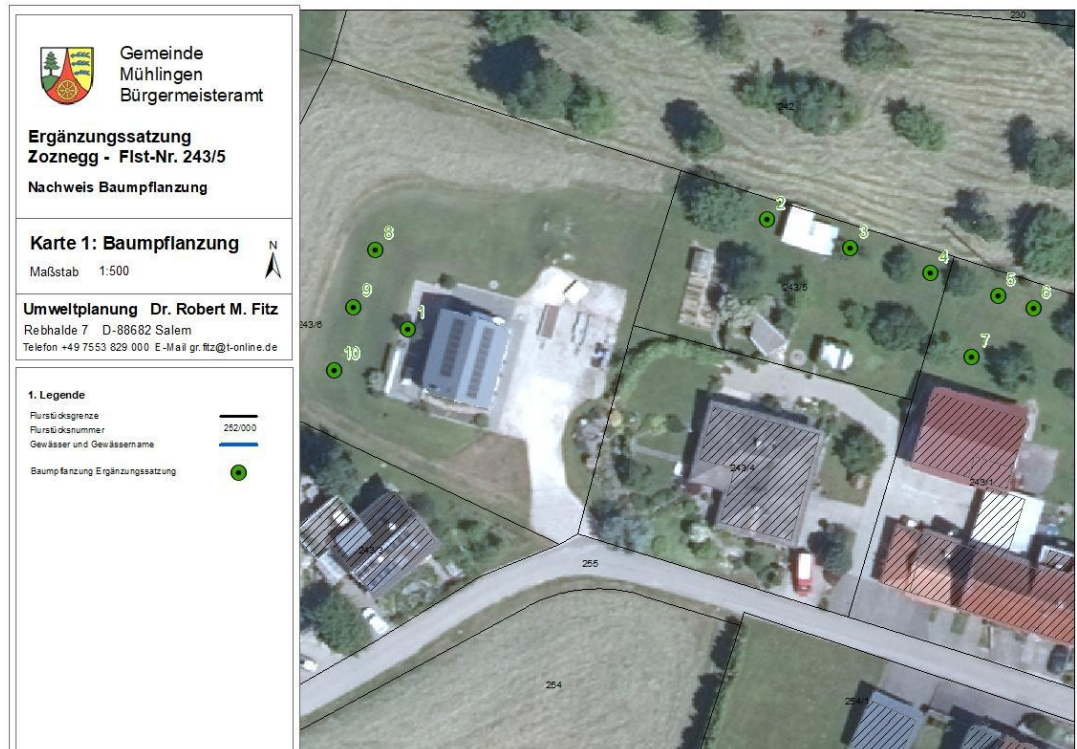
Biotope:

Südlich auf dem Flst. Nr. 254 befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m das Biotop „Naßwiesen W Zoznegg“ Nr. 181203350176. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Biotope vorhanden und somit von der Bebauung nicht betroffen.

Biotopverbund:

Direkt östlich an das Plangebiet auf Flst. Nr. 243/5 grenzt die Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte an das Plangebiet an. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt das Büro Umweltplanung Dr. Robert Firtz, Salem, vom 02.06.2026 zu dem Ergebnis, dass die Flächen des Biotopverbundes für mittlere

Die zum Ausgleich geforderten 10 Bäume wurden auf den Flurstücken 243/1, 243/5 und 243/6 gepflanzt. Dies ist in der Karten- und Fotodokumentation „Nachweis Baumpflanzungen“ des Büros für Umweltplanung Dr. Robert Firtz, Salem, mit Stand vom 06.03.2026 dargestellt.



8. 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 innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

4.1. Darstellung und Bewertung der Faktoren

Die Landschaft nördlich des Plangebiets ist geprägt von Grünlandnutzung. Das Plangebiet wird als Grünland bzw. Hausgarten genutzt.

Die Artenvielfalt liegt im Plangebiet im deutlich niedrigen Bereich. Weder streng geschützte noch besonders geschützte Arten sind vorhanden. Vögel, Amphibien sind nicht vorhanden. Sonstige Insekten, Spinnen und Kleinsäuger sind in extrem normalen Umfang anzutreffen. Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen sind nicht vorhanden.

4.2. Beschreibung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der Standort liegt am Ortsrand mit Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist jedoch gut durch die vorhandenen Baumbestände und den Waldrand 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.

4.3. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen im Schutzgut Boden mit einem Defizit von – 2.136 Ökopunkten und im Schutzgut Flora / Fauna mit einem Defizit von – 3.827 Ökopunkten, so dass ein Ausgleichsdefizit von - 5.963 Ökopunkten verbleibt.

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

4.4. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Für die artenschutzrechtliche Prüfung wurde am 18.02.2026 eine Relevanzbegehung zur Prüfung der vorhandenen Lebensräume (Habitatpotentialprüfung) durchgeführt. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt das Büro Umweltplanung Dr. Robert Firtz, Salem, vom 02.06.2026 zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 4 und Abs. 5 BNatSchG unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht betroffen sind.

4.5. Auswirkungen auf Pflanzen

Grünland / Hausgarten:

Der Geltungsbereich auf den Flurstücken Nr. 243/6 und 243/5 werden dem Biotoptyp Nr. 33.41 „Fettwiese mittlerer Standorte“ eingestuft. Durch die Überbauung und Versiegelung geht die ökologische Funktion der vorhandenen Fettwiese verloren.

4.6. Auswirkungen auf Boden

Aufgrund einer mittleren Wertigkeit der Böden (Ackerlandzahlen 35 bis 59) ergibt sich eine mittlere Bedeutung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und die Leistungsfähigkeit der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist als hoch einzustufen. Der Filter- und Pufferpotenzial für Schadstoffe ist ebenfalls als hoch zu bewerten. Die Bodenfunktion Standort für natürliche Vegetation ist als gering bis hoch anzunehmen. Eine besondere Bedeutung der Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist im Gebiet nicht bekannt.

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, sollten in der Satzung berücksichtigt werden.

4.7. Auswirkungen auf Luft und Klima

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

4.8. 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.

4.9. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

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

4.10. 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.

4.11. Auswirkungen auf den Menschen

Aus der Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

4.12. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter. Archäologische Fundstellen sind ebenfalls nicht bekannt. Ein nachrichtlicher Hinweis zu Bodenfunden und den Meldepflichten für Erdbauarbeiten wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

Aus der Nutzung sind keine über die gewöhnliche Nutzung als Garage zu erwartenden Emissionen zu erwarten. Bei der Beurteilung wird davon ausgegangen, dass es sich im Rahmen der Garagennutzung und dem Abstellen von Fahrzeugen um keine Kfz-Werkstatt, auch nicht im Sinne einer Hobbywerkstatt handelt und dass aus diesem Grund auch keine Motortest- oder Lackierarbeiten durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für Oldtimer im faktischen Wohngebiet die allgemeinen Vorschriften zum Lärmschutz gelten. Entsprechende Auflagen sind gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung zu erlassen.

Aus der Garagennutzung sind keine Abfälle und Abwässer zu erwarten. Anfallender Grünschnitt aus den Gartenanlagen kann über die Entsorgungsfirmen abgefahren werden. Für den Planbereich und das Umfeld sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

4.14. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

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 sind entsprechend anzuwenden. Von weitergehenden Anforderungen wird abgesehen.

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

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein ☒	ja ☐	
Vogelschutzgebiet	nein ☒	ja ☐	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐	
Vorrangbereich für wertvolle Biotop 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 ☐	

4.16. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

4.17. 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

M1 - Schutz des Bodens

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (Modellierung) einzubauen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 LBodSchAG) zu berücksichtigen.

Die Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung kann durch die Verwendung offener Beläge in den Belagsflächen und durch die Anlage von Versickerungsflächen vermindert werden. Dadurch vermindert sich der Eingriff durch Versiegelung.

Beeinträchtigungen während der Bauphase sollen durch die strikte Beachtung der entsprechenden Vorschriften vermindert werden. Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen sind durch die Einhaltung der bestehenden Vorschriften und der technischen Regeln zu vermindern. Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen. Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit Umwelt-gefährdeten Stoffen während und nach der Bauphase.

M2 - Schutz von Oberflächen- und Grundwasser

Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers so geringfügig wie möglich unterbrochen werden.

Weitgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen. Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken (Schotterrasen) und Rasengitters, da sich diese positiv auf das Mikroklima auswirken.

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt sollte eine Retention des unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser dezentral versichert werden.

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, sowie in deren Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Für die Umsetzung ist der Eigentümer verantwortlich.

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 BauGB 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.

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

In der Sitzung vom 22. Juli 2025 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. 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. **Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2025 veröffentlicht.**

In der Sitzung vom __.__.2026 hat der Gemeinderat dem Entwurf der Satzung zugestimmt und gem. § 34 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

Die Ergänzungssatzung soll ausschließlich der Errichtung einer Garage zur Unterbringung der umfangreichen Sammlung an historischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen. Ergänzend sollen Nebenanlagen zulässig sein. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass im Gebäude keine Wohn- und gewerblichen Nutzungen entstehen.

Um eine geordnete Städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen beschränkt. Baulichen Anlagen in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Garagen nach § 12 BauNVO sollen auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sein.

E. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	0,0356 ha	100,00 %
davon Garagen	0,0202 ha	56,74 %
davon Nebenanlagen	0,0065 ha	18,26 %
davon Hausgarten	0,0089 ha	25,00 %
Fläche Baufenster	0,0280 ha	

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.:

Flst. Nr. 243/6 Teil I, 243/5 Teil.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

1.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

1.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den mit Planzeichen 15.3 der PlanZVO 90 umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Na und Ga zulässig.

Die Fläche wird nachfolgend als Fläche für Nebenanlagen bezeichnet.

1.3. Zufahrten, Garagen und Stellplätze

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

Die Fläche wird nachfolgend als Fläche für Garagen bezeichnet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- die maximale Grundfläche (GR),
- die Höhe der baulichen Anlagen (WH + FHSD)

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

2.2. Grundfläche

§ 19 BauNVO

Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen darf betragen: 65 m²

Die Grundfläche (GR) von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Garagen darf betragen: 202 m²

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Fläche für Nebenanlagen:

Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die im Sinne von § 2 Abs 2 LBO keine Gebäude sind.

Fläche für Garage:

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

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

2.4. 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.

2.5. 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 4,50 m

2.6. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der der jeweiligen Bezugshöhe bis zum First der Dachoberfläche (FHSD) bei Satteldächern.

Sie ist wie folgt festgelegt für Satteldächer mit (FHSD): bis zu 7,50 m

3. BAUWEISE

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

Im Bereich der Fläche für Garagen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. DACHNEIGUNG

§ 9 Abs. 4 i.V. mit § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

Im Bereich der Fläche für Garagen ist als Dachform lediglich das Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 30 Grad zulässig.

Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung möglicherweise nicht zu.

5. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen im Schutzgut Boden mit einem Defizit von – 2.136 Ökopunkten und im Schutzgut Flora / Fauna mit einem Defizit von – 3.827 Ökopunkten, so dass ein Ausgleichsdefizit von - 5.963 Ökopunkten verbleibt.

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“. Dabei entsprechen die erforderlichen 5.963 Ökopunkte einer Fläche von ca. 500 m². 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
Fläche	500 m ²
Wertigkeit	Anteilig 5.963 ÖP
Umsetzung:	März 2024

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
- Eingefädelte 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 Einfriedungen muss für die Durchwanderbarkeit von Tieren mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

M3 - Beleuchtungsanlagen

Außenbeleuchtung darf nur wo unbedingt nötig installiert werden.

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen (Vermeiden von Kugelleuchten). Es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden.

Zur Verringerung der Abstrahlung von Licht in umliegende Fledermaushabitate sollten dynamische Beleuchtungssysteme (Bewegungsmeldergesteuert), sowie eine minimale Anzahl von Lampen verwendet werden. Eine seitliche Lichtabstrahlung ist durch die Leuchtengeometrie auszuschließen (Planflächenstrahler) – die Lichtwirkung soll sich auf die Wege beschränken und nicht das Umfeld erhellen. Die Leuchtkörperhöhe ist so niedrig wie möglich anzusetzen.

- 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 gantzätig 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 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.

M4 - Eingrünung

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind vorwiegend zu begrünen. Schotterungen von Privatgärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

M5 – Sonstiger Artenschutz

Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störungen artenschutzrelevanter Arten grundsätzlich zu vermeiden, wird festgesetzt, die Baufeldräumung und insbesondere die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit vorzunehmen. Rodungen sind ausschließlich in der vom NatSchG vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Zeiträume sind in der Bauzeitenplanung zu berücksichtigen.

Sollten bei den Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist ein Fachpersonal (Sachverständiger für Fledermausschutz, Landkreis Konstanz) zu verständigen.

Großflächige Fenster sind gegen Vogelschlag zu schützen. Zur Vermeidung von Vogelschlag kann beispielsweise Vogelschutzglas verwendet werden. Vogelsilhouetten werden als nicht ausreichend eingeschätzt.

7. REGENWASSERBEHANDLUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

M2 - Schutz von Oberflächen- und Grundwasser

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, müssen nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken geführt werden. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

8. 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.

9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

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

10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen.

Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. 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

M1 - Schutz des Bodens

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (Modellierung) einzubauen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 LBodSchAG) zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen des Bodens während der Bauphase sollen durch die strikte Beachtung der entsprechenden Vorschriften vermindert werden. Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen sind durch die Einhaltung der bestehenden Vorschriften und der technischen Regeln zu vermindern. Auf eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu achten. Der sach- und fachgerechte Umgang mit Umweltgefährdeten Stoffen während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

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, 15.06.2026

Bürgermeister:

Planer:

E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. KLEINWÜCHSIGE GEHÖLZE ZWEITER ORDNUNG

Hauptsortiment	
Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide
weitere geeignete Arten	
Alnus incana	/ Grau-Erle

2. OBSTHOCHSTÄMME (FÜR DIE REGION GEEIGNETE SORTEN)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer	Boskoop
Wiltshire	Brettacher
Sonnenwirtsapfel	Bohnapfel
James Grieve	Gravensteiner
Berlepsch	Glockenapfel
Ontario	

Birnen:

Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne
Gelbmöstler	Clapps Liebling
Alexander Lukas	Conference

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen

Sam	Schwarze Schüttler
Magda	Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger	Schattenmorelle

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode	Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode	Ouillins Reneklode

Walnuss