

Homepage www.mahlstetten.com eingestellt am 17. Oktober 2023

**am Montag, 23. Oktober 2023, 18:30 Uhr im Sitzungssaal (OG) des Rathauses
Mahlstetten**

Öffentliche Tagesordnung:

1. Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse nach § 35 Abs. 1 Satz 4 Gemeindeordnung
2. Bebauungsplan „Pferdehof“ – Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss
3. Investitionsprogramm 2024
4. Bauanträge
5. Verschiedenes
6. Frageviertelstunde für die Einwohnerschaft

Zur öffentlichen Sitzung ist die Einwohnerschaft recht herzlich eingeladen.

Eine nicht-öffentliche Beratung schließt sich an.

gez.
Benedikt Buggle
Bürgermeister

Anlagen: Sitzungsvorlagen (soweit zulässig)

Hinweis: Planunterlagen werden aus urheberschutzrechtlichen Gründen nicht eingestellt.

Sitzungsvorlage

GEMEINDE MAHLSTETTEN

Projekt: 2213

Gemeinderat am 23.10.2023

Datum: 12.10.2022

TOP:

Aufstellung des Bebauungsplans „Pferdehof“. Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss.

Anlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 12.10.2023
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 12.10.2023
- (3) Begründung vom 12.10.2023 (*ausschließlich per Email*)
- (4) Umweltbericht, Büro 365° freiraum + umwelt vom 11.09.2023 (*ausschließlich per Email*)
- (5) Schalltechnische Stellungnahme, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, vom 21.02.2023 (*ausschließlich per Email*)
- (6) Abwägungsvorlage zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 12.10.2023

Beschlussvorschläge

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungsvorlage (Anlage 6) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans nebst Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.10.2023 wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachstand

Durch das Bebauungsplanverfahren „Pferdehof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines überdachten Longierzirkels und eine Stallerweiterung auf dem landwirtschaftlichen Anwesen des bestehenden Pferdehofs im Westen der Gemeinde Mahlstetten geschaffen werden. Der überdachte Round Pen soll auf dem bisherigen Reitplatz, der Stall auf einer Pferdekoppel errichtet werden.

Mit Beschlussfassung am 19.12.2022 hat der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt sowie beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchzuführen.

Entsprechend der damaligen Beratung im Gemeinderat, wurden im Nachgang zur Sitzung die Geräuscentwicklung und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Pferdehofes mit der nahe gelegenen Ferienhaussiedlung untersucht. Im Ergebnis der schalltechnischen Stellungnahme (Ing.-Büro Heine + Jud, Stuttgart, Anlage 5) werden die Immissionsrichtwerte an der Ferienhaussiedlung durch die Arbeit mit dem Hoftrac / Kleintraktor deutlich eingehalten.

Des Weiteren liegt zwischenzeitlich auch der Umweltbericht einschl. Artenschutzprüfung und Eingriffs-/Kompensationsbilanz des Büros 365 Grad freiraum+umwelt, Überlingen vor (Anlage 4). Zur naturschutzrechtlichen Kompensation wurden im Bebauungsplan Pflanzgebote für bestehende und neu zu pflanzende Bäume nachgetragen. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs ist als planexterne Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung eines rd. 2.300 m² großen Fichtenwaldes in einen Eichenwald im Gewann „Obere Wengen“, ca. 900 m nordöstlich des Pferdehofs geplant.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24.04.2023 bis einschließlich 26.06.2023 durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Mahlstetten. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen TÖB angehört.

Die eingegangenen Stellungnahmen und das Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind in der Abwägungsvorlage (Anlage 6) dokumentiert.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine Belange vorgebracht, die dem Vorhaben im Grundsatz entgegenstehen. Die im Zuge der Beteiligung notwendigen Planergänzungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Aufnahme verschiedener Hinweise und Empfehlungen der Fachbehörden in die Planunterlagen. Auf die Abwägungsvorlage wird diesbezüglich verwiesen. In der Sitzung werden die Ergebnisse zusammenfassend erläutert.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans, wird die zweite öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt. Soweit sich daraus keine unerwarteten Widersprüche und Verfahrensverzögerungen ergeben, kann der Bebauungsplan anschließend als Satzung beschlossen werden.

Der endgültige Verfahrensabschluss und die Rechtskraft hängt jedoch zeitlich von der parallelen Anpassung des Flächennutzungsplans durch die VG Spaichingen ab. In diesem FNP- Verfahren soll demnächst die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.



GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeindeverwaltung
Marienplatz 1
78601 Mahlstetten

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Pferdehof

Bestandteile der Planunterlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 12.10.2023
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 12.10.2023
- (3) Begründung vom 12.10.2023

Anlagen:

- (4) Umweltbericht, Büro 365° freiraum + umwelt vom 11.09.2023
- (5) Schalltechnische Stellungnahme, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, vom 21.02.2023
- (6) Abwägungsprotokoll zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 12.10.2023



GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeindeverwaltung
Marienplatz 1
78601 Mahlstetten

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Pferdehof

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 12.10.2023

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
	1.1 Sondergebiet (SO) „Pferdehof“	3
2	Mass der baulichen Nutzung	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Höhe der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise.....	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
5	Flächen für Nebenanlagen	4
6	Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	6.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
	6.2 Ableitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen	5
	6.3 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge.....	5
	6.4 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz).....	5
	6.5 Reduktion von Lichtemissionen.....	5
7	Beschränkung des Zufahrtbereichs.....	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
	1.1 Dachformen / Dachneigung.....	6
	1.2 Dacheindeckung.....	6
	1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen	6
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
1	Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial.....	7
2	Grundwasserschutz.....	8
3	Starkregen- und Hochwasserschutz.....	8
4	Geotechnik.....	9
5	Erhalt der angrenzenden Baumhecke.....	9
6	Pflanzenlisten	10
7	Denkmalschutz.....	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) „Pferdehof“

(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Pferdehofs und der damit verbundenen Gebäude und Anlagen.

Zulässig sind:

- Stallungen und Pferdeboxen mit bis zu 12 Stallplätzen
- Reithallen, Reitplatzüberdachungen
- Reitplätze
- Weideflächen und Pferdekoppeln
- Landwirtschaftliche Gebäude und Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Pferdehof wie: Scheunen, Lager- und Maschinenhallen, Garagen
- Sonstige funktional zuzuordnende Nutzungen, Nebenanlagen und Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Umkleide- und Aufenthaltsräume, Dungele, technische Infrastruktureinrichtungen, etc.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.25 festgesetzt.

Überschreitungen der GRZ sind durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, sonstigen befestigten Freiflächen einschließlich Reitplätzen) zulässig:

- bis zu einer GRZ 0.27 mit gepflasterten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen o.Ä.
- bis zu einer GRZ 0.8 mit Flächen in wassergebundener Bauweise bzw. mit Kies/Splitt/Schotter- oder Sandbelägen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normal Null (m ü. NN) bestimmt.

Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First).

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Reitplätze, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Hofflächen und sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanz- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzungen sind in Ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können im Planbereich frei festgelegt werden. Bei Verlust oder Entnahme ist gleichwertiger Ersatz zu leisten (Artenauswahl siehe Pflanzliste, Kapitel C).

6.2 Ableitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen

Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, ist über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Bei Verwendung metallischer Bedachungen und Fassadenbekleidungen sind aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien zulässig, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem bzw. den Untergrund erfolgt.

Auf die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

6.3 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Befestigte Freiflächen sind grundsätzlich nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder in wassergebundener Bauweise mit Kies/Splitt/Schotter- oder Sandbelägen zulässig. Die Flächen sind in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

6.4 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)

Notwendige Gehölzrodungen müssen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, also nicht in der Zeit zwischen dem 1. März und 31. Oktober.

6.5 Reduktion von Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungszeiten und -intensitäten auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

7 BESCHRÄNKUNG DES ZUFAHRTSBEREICHS

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrszufahrt ist auf den bestehenden Zufahrtsbereich im äußersten Norden des Plangebietes beschränkt. Weitere Zufahrten vom angrenzenden Landwirtschaftsweg zum Plangebiet sind nicht zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen / Dachneigung

Im Baugebiet sind nur geneigte Dachformen > 10° Dachneigung zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Bei flachgeneigten Dachformen bis 22° Dachneigung sind konstruktionsbedingt auch alternative Materialien wie Bitumen oder Metalleindeckungen im genannten Farbspektrum zulässig, mit Ausnahme von blanken Metallflächen (Blechdächer ohne Beschichtung).

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen von Dächern und Fassaden sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes grundsätzlich ausgeschlossen.

Dachbegrünungen sind für alle Dachformen grundsätzlich zugelassen.

1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf geneigten Dachflächen parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen und sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen. Bodenverdichtungen sind ggfs. zu rekultivieren.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/ Entsorgungskonzept aufzustellen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Die Verwendung von (anfallendem) Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Die Unbedenklichkeit des Erdmaterials ist ggf. analytisch nachzuweisen.

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.

Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Unabhängig von den o.g. Flächengrößen wird grundsätzlich die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub empfohlen.

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist, wird verwiesen.

2 GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die „Brunnaderquelle“ der Stadt Mühlheim a. D. Die Bestimmungen der Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 30.11.2006 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Wegen des zur Verkarstung neigenden Untergrundes ist im überplanten Bereich grundsätzlich von empfindlichen Grundwasserverhältnissen auszugehen, die bei Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen sind.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes kann der Errichtung von Erdwärmesonden im Planungsbereich nicht zugestimmt werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

3 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Der Pferdehof liegt am Fuße einer Hanglage. Im Starkregenfall ergibt sich ein Fließweg durch das Hofgelände gemäß nachstehender Karte / Luftbild.



Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

4 GEOTECHNIK

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Dolomits und zucker körnigen Kalksteins im Unteren Massenkalk, welcher teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 ERHALT DER ANGRENZENDEN BAUMHECKE

Die an den Geltungsbereich angrenzende Baumhecke ist zu erhalten und wirksam vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 PFLANZENLISTEN

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist bei Gehölzpflanzungen gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

Pflanzliste Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Echte Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 24.04.2023 bis 26.05.2023	Keine Äußerung	Stellungnahme eingegangen	keine Einwände, Bedenken oder Anregungen
1 Landratsamt TUT – Bau- und Umweltamt –		X	
2 RP FR – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht		X	
3 RP Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege		X	
4 RP FR – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		X	
5 Regionalverband SBH		X	
6 Verwaltungsgemeinschaft / Stadt Spaichingen	X		
7 LNV Landesnaturschutzverband BW, Stgt.	X		
8 NABU BW, Stuttgart	X		
9 BUND Spaichingen	X		
10 Zweckverband Bodenseewasserversorgung, Stgt.		X	Keine Anlagen der BWV betroffen, keine Bedenken
11 Abwasserzweckverband Donau-Heuberg		X	Belange sind nicht tangiert, keine Bedenken
12 bnNETZE GmbH (Badenova), Freiburg		X	Keine Bedenken und Anregungen
13 Netze BW (EnBW), Tuttlingen		X	
14 Deutsche Telekom AG, Donaueschingen		X	Keine Einwände
15 Vodafone BW GmbH (Unitymedia Kabel BW)		X	Keine Einwände
16 Polizeipräsidium Konstanz		X	Aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken
17 Naturpark Obere Donau	X		
18 Stadt Mühlheim a.d.D.		X	Belange sind nicht tangiert, keine Bedenken
19 Gemeinde Dürbheim	X		
20 Gemeinde Königshelm		X	Keine Einwendungen
21 Gemeinde Kolbingen	X		
22 Gemeinde Böttingen		X	Belange sind nicht berührt

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Tuttlingen Schreiben vom 25.05.2023	Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
1.1	<p>das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme.</p> <p>Es wird darum gebeten, den nachfolgenden Hinweis, die folgenden Stellungnahmen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, des Landwirtschaftsamtes, der Gewerbeaufsicht, der Naturschutzbehörde, der Straßenbaubehörde, des Straßenverkehrsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde – erhält diesseits Nachricht von diesem Schreiben.</p>	Kenntnisnahme.
1.2	<p>Stabsstelle Recht</p> <p>In der Begründung wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Es wird darum gebeten, über den Verlauf des Parallelverfahrens im weiteren, hiesigen Bebauungsplanverfahren zu informieren.</p>	<p>Der Änderungspunkt „Sondergebiet Pferdehof“ der Gemeinde Mahlstetten wird gem. § 8 (3) BauGB in die laufende 8. Änderung des FNP 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen integriert. Die Offenlage des FNP-Verfahrens ist noch im Jahr 2023 geplant.</p>
1.3	<p>Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes hat das Amt für Brand- und Katastrophenschutz als Brandschutzdienststelle beim vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <p>Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerverflächen), i. V.m. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>DVGW-Arbeitsblatt W-405, i. V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 In dBauRL.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.</p> <p>Es wird aus einsatztaktischen Gründen empfohlen Hydrantenabstände von maximal 120 m einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es handelt sich um umsetzungsbezogene Hinweise, die ggfs. im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Aufenthaltsräume mit einer Nennrettungshöhe > 8 m sind nicht vorgesehen im Rahmen der BP-Festsetzungen nicht möglich.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
	<p>Die Feuerwehr Mahlstetten verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunkfeuerwehr Spaichingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > fünf Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von acht Metern bis zwölf Metern nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 Landesbauordnung geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > acht Meter aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können. Die konkreten Anforderungen zu den jeweiligen Bauvorhaben ergeben sich aus LBO, LBOAVO sowie den zugehörigen Sonderbauvorschriften.</p>	<p>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</p>
<p>1.4 1.4.1</p>	<p>Landwirtschaftsamt</p> <p>Die Familie Herzog plant seit geraumer Zeit die bauliche Erweiterung ihres privaten Reiterhofes auf den Außenbereichsflurstücken Nr. 467/1, 467, 468, 470 und 611 der Gemarkung Mahlstetten. Hierzu wurde im Februar 2022 ein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde Spaichingen gestellt. Das Landwirtschaftsamt Tuttingen stufte mit Stellungnahme vom 09.03.2022 die Errichtung eines weiteren Stalles mit drei Boxen, den Bau eines Longierzirkels und die Erweiterung des Reitplatzes im Bereich des bestehenden Roundpens als nicht privilegierungswürdig im Sinne § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein, da es sich im Wesentlichen um einen nicht nachhaltig wirtschaftenden, landwirtschaftlichen Hobbybetrieb handelt. Auch fand das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB aufgrund seiner Wirkung als möglichen Präzedenzfall durch das Landratsamt Tuttingen keine Unterstützung. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.</p> <p><u>Es wurde für die Realisierung des Vorhabens deshalb ein Bauleitplanverfahren empfohlen.</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Empfehlung des Landwirtschaftsamtes, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen wird mit dem vorliegenden B-Plan und der punktuellen Änderung des FNP entsprochen.</p>
<p>1.4.2</p>	<p>Die im Rahmen der angestoßenen Bauleitplanung nun vorgelegten Unterlagen, wie die Bebauungsplanfestsetzungen, die Bebauungsplanbegründung, der Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung greifen maßgeblich auf die Pläne des ursprünglichen Bauantrages zurück. Aufgrund der Beanspruchung von überwiegend bereits anthropogen beeinflussten Flächen und dem geringen Flächenumfang (57 ar Planungsumgriff, davon ca. 11 ar Neuversieglung) kann das Vorhaben</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
	im Bereich der alten „Hofstelle“ durch das Landwirtschaftsamt bauleitplanungsrechtlich mitgetragen werden.	Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
1.4.3	<p>Allerdings sollte mit Blick auf das rein einzelfamiliäre Interesse und den in letzter Zeit teils ausufernden Bautätigkeiten von Hobbypferdehaltern im Außenbereich auch ein gewisser Einhalt bezüglich der weiteren Entwicklung derartiger Objekte geboten werden.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt ist der Ansicht, dass einerseits die Aufstellung von Bebauungsplänen für landwirtschaftliche Hobbytätigkeiten kritisch zu hinterfragen ist, andererseits wäre bei einer kommunalpolitisch vertretbaren Bebauungsplanaufstellung über die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen ein recht enger Rahmen bezüglich einer Weiterentwicklung bei Hobbytierhaltungen zu setzen. Grundsätzlich ist der Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 1a Abs. 2 BauGB). Pferdehaltungen sollten primär im Rahmen landwirtschaftlicher und/oder gewerblicher Betriebsführungen einkommenswirksam werden. Der Außenbereich ist von Hobbybauwerken zu verschonen.</p> <p>Um auch für die Zukunft die vom Mahlstetterer Reiterhof ausgehenden Beeinträchtigungen (Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen...) auf das Umfeld und die benachbarte Feriensiedlung zu begrenzen bzw. auszuschließen, sollte der gegebene baurechtlich zugelassene Tierhaltungsumfang (= Anzahl der Stallplätze) in den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Obergrenze verankert werden. Eine Errichtung von Wohngebäuden auf der „Hofstelle“ ist auszuschließen.</p>	<p>Das Planvorhaben ist auf Flächen des bestehenden Pferdehofs beschränkt. Auch werden keine weiteren Außenbereichs- oder Landwirtschaftsflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.</p> <p>Mit den getroffenen Planfestsetzungen wurde bereits ein enger Rahmen für die bauliche Weiterentwicklung gesetzt. Die Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der Bebauung (GRZ, Gebäudehöhen) sind eng auf das konkrete Bauvorhaben abgestellt. Die Errichtung von Wohngebäuden ist damit bereits ausgeschlossen.</p> <p>Der Anregung entsprechend, wird in Ergänzung der bisherigen Festsetzungen die Anzahl der Stallplätze auf maximal 12 begrenzt.</p>
1.4.4	<p>Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme K1 „Aufwertung einer Streuobstwiese in Spaichingen“ (siehe Seite 30, Kapitel 10.3. des Umweltberichtes) wird angemerkt, dass ein dauerhaftes, einmal im Jahr stattfindendes Mulchen der Streuobstwiese sowohl aus naturschutzfachlichen als auch aus landwirtschaftlichen Gründen nicht geeignet ist, um die Wiese ökologisch aufzuwerten. Die Wiese ist zu mähen und das Mähgut für eine Aushagerung/Extensivierung der Fläche abzufahren. Alternativ könnte auch eine Beweidung stattfinden. Die alten als auch die jungen Bäume sind regelmäßig und fachgerecht zu schneiden (Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt). Der Bewirtschafter der Fläche ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, das für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen keine Agrarumweltprämien aus der ersten und der zweiten Säule der GAP über den „Gemeinsamen Antrag“ beantragt werden können.</p> <p>Da der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, ist dieser im Rahmen einer parallelen Änderung bzw. Fortschreibung anzupassen. Die Ausweisung eines</p>	<p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist entgegen der ursprünglichen Planung zwischenzeitlich nicht mehr durch die Maßnahme in Spaichingen vorgesehen.</p> <p>Eine externe Kompensationsmaßnahmen ist nunmehr auf Mahlstetter Gemarkung im Gewann „Obere Wengler“ etwa 900 m nordöstlich des Pferdehofs durch den Umbau eines Fichtenforstes in einen Eichenwald geplant.</p> <p>Auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht wird verwiesen.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
	Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ kann von Seiten des Landwirtschaftsamt bei Berücksichtigung der vorliegenden Anmerkungen mitgetragen werden. Es wird um weiter Beteiligung am Verfahren gebeten.	
1.5	Gewerbeaufsicht Auf Grundlage der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Heine + Jud (Nr.: 3554-b2, vom 21.02.2023) zum o.g. Vorhaben und dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte deutlich eingehalten werden, bestehen seitens der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
1.6	Naturschutzbehörde Die Gemeinde Mahlstetten plant auf einer Fläche von ca. 0,57 ha den Bebauungsplan „Pferdehof“ aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundlegenden Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorlage der überarbeiteten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgen. Zu den einzelnen Punkten wird folgendes angemerkt:	Kenntnisnahme.
1.6.1	Betroffenheit Schutzgebiete Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets Nr. 7820441 „Südwestalb und Oberes Donautal“. Dies gehört gem. § 31 BNatSchG zum Schutzgebietsnetz „Natura 2000“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Natura-2000-Vorprüfung erstellt. Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebiets festgestellt werden.	Kenntnisnahme.
1.6.2	Betroffenheit Artenschutz Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Grundlage einer Übersichtsbegehung mit Stand vom 22.03.2023 erstellt. Hecken und Einzelbäume haben eine potentielle Bedeutung als Bruthabitat für Vögel und Leitstruktur für Fledermäuse. Durch die geringfügigen baulichen Erweiterungen besteht nur ein kleinfächiger Verlust potentieller Nahrungshabitate. Der Verlust ist als nicht erheblich anzusehen, da in der Umgebung weitere Flächen mit besserer Ausstattung vorhanden sind. Bei Einhaltung der im Umweltbericht vom 11.04.2023 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. §§ 39, 44 BNatSchG zu rechnen.	Kenntnisnahme.

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
1.6.3	<p><u>Beurteilung Eingriffsregelung</u></p> <p>Derzeit weist das Plangebiet eine versiegelte Fläche von ca. 3.575 m² auf. Innerhalb der bestehenden Hofstelle sind bauliche Ergänzungen geplant, die zu einer Teil- bzw. Voll-Versiegelung von ca. 1.007 m² führen. In der Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs ist darzulegen, warum in der E-/A-Bilanz unter „Planung“ für den Biotoptyp 33.70 Trittpflanzenbestand bzw. 33.80 Zierrasen ein Planungswert von 6 (anstelle des vorgesehenen Wertes von 4) gewählt wurde.</p> <p>Die im Umweltbericht aufgeführte Kompensationsmaßnahme wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Allerdings kann dem geplanten Mulchen der Fläche einmal jährlich nicht zugestimmt werden. Die Fläche sollte stattdessen gemäht und das Schnittgut abtransportiert werden.</p> <p>Anders als die Pflege des Unterwuchses bezieht sich die Bestandsergänzung mit insgesamt sechs Bäumen nur auf eine Teilfläche der Streuobstwiese. Als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme sind nur Nachpflanzungen anrechenbar, die über den Ersatz einzelner abgängiger bzw. entnommener Bäume hinausgehen und die Altersstruktur deutlich verbessern bzw. den Bestand deutlich vergrößern. Durch die veranschlagten Pflanzungen wird die Altersstruktur nicht auf der kompletten Fläche verbessert. Die Bilanzierung ist dahingehend anzupassen, dass nur eine Teilfläche aufgrund der hergestellten günstigeren Altersstruktur, aufgewertet wird.</p> <p>Bei der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme ist der Ersatz der Fichtenhecke durch einheimische Sträucher getrennt von der Streuobstwiese zu bilanzieren.</p>	<p>Der Hinweis zur Bilanzierung wurde berücksichtigt. Es wurde ein Wert von 4 angesetzt.</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist entgegen der ursprünglichen Planung zwischenzeitlich nicht mehr durch die Maßnahme in Spaichingen vorgesehen.</p> <p>Eine externe Kompensationsmaßnahmen ist nunmehr auf Mahlstetter Gemarkung, etwa 900 m nordöstlich des Pferdehofs auf Flurstücken im Gewann „Obere Wengen“ durch den Umbau eines Fichtenforstes in einen Eichenwald geplant.</p> <p>Auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht wird verwiesen.</p>
1.7	<p>Strassenbaubehörde</p> <p>Der Pferdehof befindet sich nordwestlich der Ortstage von Mahlstetten im Außenbereich, etwa 150,00 m abgesetzt vom Siedlungsrand der dort gelegenen Ferienhausiedlung. Die Erschließung ist über einen bestehenden Wirtschaftsweg gesichert.</p> <p>Da der Anschluss des Plangebiets an das überregionale Straßenverkehrsnetz gesichert ist und keine klassifizierte Straße unmittelbar durch das Bebauungsplanverfahren tangiert wird, bestehen seitens der Straßenbaubehörde unter Einhaltung der folgenden Auflage keine Bedenken gegen den Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5900 und der K 5901 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden. 	<p>Kennnismnahme.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
1.8 1.8.1	<p>Wasserwirtschaftsamt</p> <p>Sachgebiet: Kommunales Abwasser</p> <p>Niederschlagswasser von Neubauvorhaben soll nach der aktuellen Gesetzeslage - § 55 WHG - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen des geplanten Stalles wird schadloos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird (siehe auch Begründung). Das Niederschlagswasser der Hofflächen darf nur versickern, wenn keine Belastung durch Schmutzstoffe (z.B. Mist oder Silage) vorliegt. Eine schadhafte Ableitung des Niederschlagswassers muss entsprechend gewährleistet werden.</p> <p>Die Versickerung („Benutzung des Grundwassers“) auf gewerblich genutzten Grundstücken bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Der Bauherr muss (entweder persönlich oder über ein von ihm beauftragtes Ingenieurbüro) eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserwirtschaftsamt in Tuttingen beantragen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Begründung zum Bebauungsplan oder ggf. in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollten bereits die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung mit aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntrisinahme.</p> <p>Hierbei handelt es sich um umsetzungsbezogene Hinweise, die im Rahmen der Objektplanung (Entwässerungskonzept) zu beachten sind.</p>
1.8.2	<p>Sachgebiet: Grundwasserschutz / Wasserversorgung</p> <p>Das geplante Baugelbiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnenquelle der Stadt Mühldorf a.D. Bei der weiteren Planung sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 30. November 2006 zu beachten. Es wird darum gebeten, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die Verordnung ist in den Planunterlagen enthalten.</p>
1.8.3	<p>Sachgebiet: Bodenschutz</p> <p>Der Bebauungsplan (Sonderbaufläche) wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll parallel mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“, geändert werden.</p> <p>Im Umweltbericht, Stand 11.04.2023, wurde für den Geltungsbereich von 5.727 m² die Eingriffsermittlung nachvollziehbar durch den Fachgutachter vorgenommen. Durch die geplante Neuversiegelung (Stall, überdachtes Roundpen und zusätzlicher Reitplatzfläche) von ca. 1.007 m²</p>	<p>Kenntrisinahme.</p> <p>Die aktualisierte externe Kompensationsmaßnahme ist Bestandteil der Planunterlagen und wird dem Naturschutz- und Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der der zweiten Behördenbeteiligung vorgelegt.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
	<p>resultiert beim Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 6.182 ÖP. Es soll ein Schutzgutübergreifender Ausgleich beim Schutzgut Arten und Biotope erfolgen. Hinsichtlich der Ausgleichsbilanz wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Das Wasserwirtschaftsamt kann erst dann keine Bedenken äußern, wenn die dort vorgebrachten Vorgaben erfüllt wurden.</p>	<p>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</p>
<p>1.8.4</p>	<p>Der Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt die Bodenschutzbelange bereits nahezu vollständig.</p> <p>Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen oder den Hinweisen im Bebauungsplan zu ändern/ aufzunehmen. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind diese Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Die Unbedenklichkeit des Erdmaterials ist ggf. analytisch nachzuweisen. - Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. - Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Unabhängig von den o.g. Flächengrößen wird grundsätzlich die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub empfohlen. 	<p>Die Hinweise wurden in den Planunterlagen ergänzt.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
<p>1.8.5</p> <p><u>Sachgebiet Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Das geplante Baugelbiet liegt am Fuße einer Hanglage. Im Starkregenfall ergibt sich ein Fließweg in das geplante Baugelbiet.</p>	 	<p>Ein Hochwasserrisikomanagement für die Gemeinde Mahlstetten liegt bisher noch nicht vor. Unabhängig davon befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb der Ortslage. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Gemeinde Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Planbereich durchgeführt werden. In diesem Fall obliegt die Vorsorgepflicht dem privaten Grundstückseigentümer.</p> <p>Der Hinweis auf den Fließweg, auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die generelle Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).</p> <p>Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.</p>
	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt.</p> <p>Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW-Leitfaden „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ definiert.</p> <p>Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten.</p> <p>Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.</p>	

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
1.9	<p><u>Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes</u></p> <p>Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p>
2	<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht Schreiben vom 26.05.2023</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Daher soll ausweislich der Begründung eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p> <p>Wir regen an, sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan, als auch in der Begründung zur vorliegenden FNP-Änderung auf den Planungsstand des jeweils anderen Planwerkes einzugehen, um darzulegen, dass es sich um ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB handelt und die entsprechenden Anforderungen hierzu eingehalten werden.</p> <p>Die raumordnerische Stellungnahme erfolgt im FNP Verfahren.</p>	<p>Der Änderungspunkt „Sondergebiet Pferdehof“ der Gemeinde Mahlstetten wird gem. § 8 (3) BauGB in die Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen integriert. Die Offenlage des FNP-Verfahrens ist noch im Jahr 2023 geplant.</p>
3	<p>RP Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 05.05.2023</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Anregungen, wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
4	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>Schreiben vom 22.05.2023</p>
4.1	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<p>Kenntrnisnahme.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
<p>4.2</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Dolomits und zuckerförmigen Kalksteins im Unteren Massenkalk, welcher teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</p>	<p>Die Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
<p>4.3</p>	<p>Boden Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutz-konzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnadenquelle“ (LUBW-Nr.: 327 251) wird hingewiesen. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets wird verwiesen. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktischen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag
	<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Beschlussvorschlag Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</p>
5	<p>Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Schreiben vom 24.05.2023</p> <p>von Seiten des Regionalverbandes bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem o.g. Vorhaben. Die Änderungen finden zudem im Wesentlichen im Bestand statt und sind standortgebunden.</p>	<p>Kenntrnsnahme.</p>
13	<p>Netze BW GmbH, Tuttingen Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Eine Erschließung des Sondergebietes „Pferdehof“ mit Elektrizität ist nicht vorgesehen. Einen individuellen Anschluss an das örtliche Stromnetz ist jedoch möglich. Der Grundstückbesitzer hat hierzu bereits einen Stromanschluss angemeldet und hierfür bereits auch ein Angebot erhalten.</p> <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntrnsnahme.</p>
14	<p>Deutsche Telekom AG, Donaueschingen Schreiben vom 12.05.2023</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: im Planbereich befinden sich großräumig keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.</p>	<p>Kenntrnsnahme. Es handelt sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis. Ein Anschluss des Plangebietes an das Telekommnetz ist aktuell nicht geplant.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung / Abwägung durch den Gemeinderat in der Sitzung am 23.10.2023

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführen notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p>	

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung <i>gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.04.2023 bis 26.05.2023</i>		
	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>	
	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</p>	Kenntnisnahme



PLANZEICHENERKLÄRUNG

■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablonen - Erläuterung

SO/1/2 Pflanzloch
 DN > 10"
 GH max. 900,00
 O
 Pflanzloch

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)
 Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO
 Zweckbestimmung "Pferdehof"

Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GFZ)

GH max. ... maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (gem. Eintrich im Plan)
 Abgrenzung der Baulinie SO1 und SO2 mit unterschiedlichen Nutzungszustimmungen (hier: zulässige Gebäudehöhen)

Bauweise, überbauten Grundstückskanten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenzen

■ Anpflanzen von Blumen

● Pflanzfläche, Erhaltung von Blumen

DN > 10" zulässig sind geneigte Dächertürme ab 10° Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Darstellungen

bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

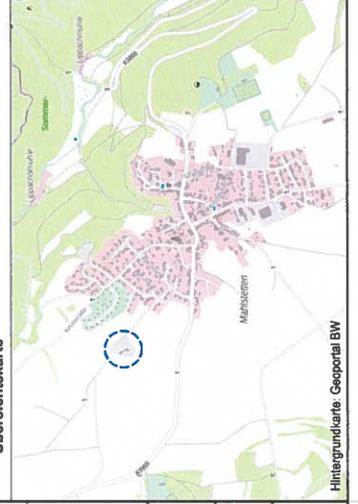
Höhenangaben (Bestandshöhen)

Bestehende Blumen

Mäßangaben in Metern

bestehende Anlagen: Koppel, Pflanz-, Räumflächen
 geplanter Baulinien, Reibplatz, SSB (informative Darstellung)

Übersichtskarte



Hintergrundkarte: Geoportal BW

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrenstermine
 - Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates: 9.12.2022
 - Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates: 20.01.2023
 - Kfzbezogene Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): 24.04.2023 bis 28.05.2023
 - Kfzbezogene Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): 24.04.2023 bis 28.05.2023
 - Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 - Entwurfs- und Offenerausschuss Gemeinderat: 23.10.2023
 - Auslegungsbekanntmachung
 - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 - Abwägung, Sitzungsprotokoll im Gemeinderat
 - Amtliche Bekanntmachung - Hochdruck

Ausfordersungsvermerk
 Der Inhalt des Bebauungsplans und der kritischen Bauvorschriften in Plan und Text sind unter Beachtung der gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein.

Mahlstetten, den

Benedikt Buglale, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtfertigung
 In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am



GEMEINDE
MAHLSTETTEN

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

"Pferdehof"

Entwurf
 Stand: 12.10.2023

Maßstab: (im Original)
1 : 500
 Blattmaß: (im Original)
 80 x 48 cm
 Stand
 12.10.2023 Entwurf

Bearbeitung:
 Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Freier Stadtplaner
 Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spalchingen
 Tel. 07424 / 9608022
 E-Mail: info@r-stehle.de

Projekt 2213

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Mahlstetten am 23. Oktober 2023

Vorlage 27/2023 zu Tagesordnungspunkt 3 – öffentlich

Investitionsprogramm 2024



Sachverhalt:

Die Beratungen zum Haushaltsplan 2024 sollen – nach derzeitigem Stand – wie in den Vorjahren in der November- (Einbringung) bzw. in der Dezembersitzung (Verabschiedung) stattfinden. Im Vorfeld der Beratungen sollte sich der Gemeinderat über die anstehenden Investitionen in der Gemeinde unterhalten und eine Priorisierung vornehmen.

Nach derzeitigem Stand sieht der Ergebnishaushalt 2024 relativ gut aus. Die Gemeinde Mahlstetten wird – vorbehaltlich noch eintretender Änderungen – einen großen Betrag erwirtschaften können. Allerdings bestehen noch einige Unbekannte, die sich erst in den folgenden Wochen klären werden. Insofern ist noch Zurückhaltung geboten.

Nach der umfangreichen Kanalsanierung in den letzten Jahren und der nun beschlossenen Erweiterung des Kindergartens sind die zur Verfügung stehenden Investitionsmittel mehr oder weniger gebunden. Dennoch sind noch einige Punkte auf der Agenda, die grundsätzlich zusätzlich anstehen (die Liste ist nicht abschließend):

- Erschließung Gewerbegebiet „Grube“ (die Leitungsrechte sollen zeitnah grundbuchrechtlich gesichert werden; die Ausführungsplanung wird derzeit erarbeitet, sodass ein Start in 2024 realistisch ist – diese Kosten müssten auf jeden Fall von 2023 auf 2024 verschoben werden)
- Wasserversorgung: Trübungsmessung PW Lippachtal (ca. 6.500 Euro) und Erneuerung der elektronischen Steuerungsanlagen im Hochbehälter und im Pumpwerk (war für 2023 vorgesehen, konnte aber (noch) nicht umgesetzt werden – rund 85.000 Euro)
- Neubau/Umbau Feuerwehrmagazin – vgl. Feuerwehr-Bedarfsplan 2022 (Nähere Informationen hierzu sollen in einer der nächsten Sitzungen bekanntgegeben werden)

Außerdem stehen aus Sicht der Verwaltung in den nächsten Jahren folgende Maßnahmen an:

- Erneuerung eines Straßen- und Feldwegekatasters (zuletzt 2016 – damalige Kosten rund 2.000 Euro)
- 2. Bauabschnitt Wohngebiet „Kleines Öschle“
- etwaiger Erwerb von leerstehenden Gebäuden im Ortskern (Stichwort ELR)

Gerne können in der Sitzung weitere Punkte aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die oben genannten Maßnahmen sollen als Diskussionsgrundlage dienen. Wie erwähnt, sind weitere Anregungen jederzeit willkommen. Im Haushaltsplan 2024 werden aufgrund der Kindergartenerweiterung und der Erschließung des Gewerbegebiets „Grube“ jedoch sicher nur wenige Maßnahmen abgebildet werden können. Dies zeigt sich, wenn die Kämmerei diese in den Planentwurf einarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt eine Priorisierung der diskutierten Investitionsvorhaben für das Jahr 2024 vor.

Mahlstetten, 10. Oktober 2023



Benedikt Bugge, Bürgermeister