

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

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	LVN 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	
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 Königsheim		X	Keine Einwendungen
21	Gemeinde Kolbingen	X		
22	Gemeinde Böttingen		X	Belange sind nicht berührt

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

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>
1	Landratsamt Tuttlingen Schreiben vom 25.05.2023	
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>	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.
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-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.</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 <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<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 Aufenthaltsräume, 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>	
1.4 1.4.1	<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 Tuttlingen 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 Tuttlingen 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>
1.4.2	<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) <u>kann das Vorhaben</u></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 <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<u>im Bereich der alten „Hofstelle“ durch das Landwirtschaftsamt bauleitplanungsrechtlich mitgetragen werden.</u>	
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 Mahlstettener 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, dass 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 Wengen“ 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 <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ kann von Seiten des Landwirtschaftsamtes 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	<u>Betroffenheit Schutzgebiete</u> 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	<u>Betroffenheit Artenschutz</u> 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 kleinflächiger 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 <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
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 Trittplanzenbestand 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 Ortslage von Mahlstetten im Außenbereich, etwa 150,00 m abgesetzt vom Siedlungsrand der dort gelegenen Ferienhaussiedlung. 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. 	Kenntnisnahme.

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

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>
1.8 1.8.1	<p>Wasserwirtschaftsamt</p> <p><u>Sachgebiet: Kommunales Abwasser</u></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 schadlos 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 schadlose 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 Tuttlingen 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>Kenntnisnahme.</p> <p>Hierbei handelt es sich um umsetzungsbezogene Hinweise, die im Rahmen der Objektplanung (Entwässerungskonzept) zu beachten sind.</p> <p>Ein Hinweis auf die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wurde in den Planunterlagen ergänzt.</p>
1.8.2	<p><u>Sachgebiet: Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u></p> <p>Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnaderquelle der Stadt Mühlheim 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><u>Sachgebiet: Bodenschutz</u></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>Kenntnisnahme.</p> <p>Die aktualisierte externe Kompensationsmaßnahme ist Bestandteil der Planunterlagen und wird dem Naturschutz- und Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung vorgelegt.</p>

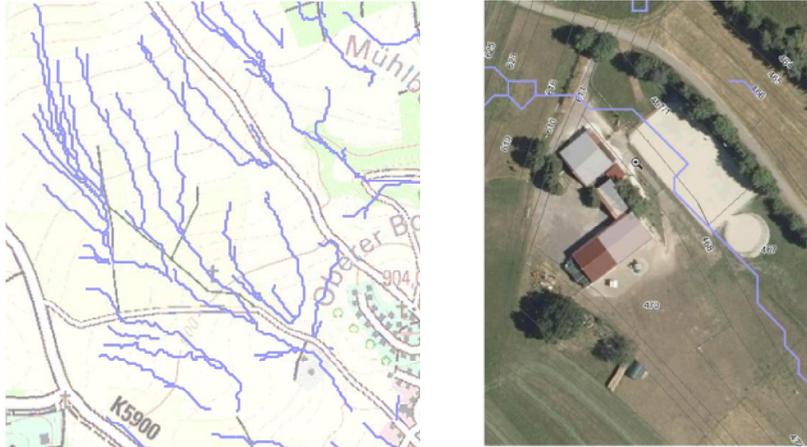
ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

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>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>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 <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
1.8.5	<p><u>Sachgebiet Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Das geplante Baugebiet liegt am Fuße einer Hanglage. Im Starkregenfall ergibt sich ein Fließweg in das geplante Baugebiet.</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 Starkregenrisikomanagement 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>	<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>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

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>
1.9	<p><u>Andere Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes</u> Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.</p>	Kenntnisnahme.
2	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht Schreiben vom 26.05.2023	
	<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>	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.
3	RP Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 05.05.2023	
	<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. 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.</p>	Der Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
4	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 22.05.2023	
4.1	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.	Kenntnisnahme.

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

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>
4.2	<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 zuckerkörnigen 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 lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</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 <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
4.3	<p><u>Boden</u> 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.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> 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.</p> <p>Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnaderquelle“ (LUBW-Nr.: 327 251) wird hingewiesen. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets wird verwiesen.</p> <p>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 praktikablen 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.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.</p>	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 <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<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. 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>	
5	Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg Schreiben vom 24.05.2023	
	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.	Kenntnisnahme.
13	Netze BW GmbH, Tuttlingen Schreiben vom 12.05.2023	
	Eine Erschließung des Sondergebietes „Pferdehof“ mit Elektrizität ist nicht vorgesehen. Einen individuellen Anschluss an das örtliche Stromnetz ist jedoch möglich. Der Grundstücksbesitzer hat hierzu bereits einen Stromanschluss angemeldet und hierfür bereits auch ein Angebot erhalten. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
14	Deutsche Telekom AG, Donaueschingen Schreiben vom 12.05.2023	
	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.	Kenntnisnahme. Es handelt sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis. Ein Anschluss des Plangebietes an das Telekomnetz ist aktuell nicht geplant.

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.</p> <p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>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>	<p>Kenntnisnahme</p>