

Gemeinde Mahlstetten

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pferdehof“

Entwurf

Stand 11.09.2023



365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com

Gemeinde Mahlstetten

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pferdehof“

Entwurf

Stand 11.09.2023

Verfahrensführende Gemeinde:

Gemeinde Mahlstetten
Marienplatz 1
78601 Mahlstetten

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
info@365grad.com
www.365grad.com

Projektleitung:

Dipl. Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Sindy Appler
Tel. 07551 949558 19
s.appler@365grad.com

Projektnummer:

2880_bs

Inhaltsverzeichnis

0.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	5
1.	Vorbemerkungen.....	7
2.	Beschreibung der Planung.....	8
2.1	Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale).....	8
2.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	8
3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen.....	11
3.1	Landesentwicklungsplan.....	11
3.2	Regionalplan.....	11
3.3	Flächennutzungsplan (FNP) der VG Spaichingen (2018).....	11
3.4	Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen aus früheren Bauvorhaben.....	12
3.5	Schutz- und Vorranggebiete.....	13
4.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten.....	16
4.1	Standortalternativen und Begründung zur Auswahl.....	16
4.2	Alternative Baukonzepte und Begründung zur Auswahl.....	16
5.	Beschreibung der Prüfmethode.....	17
5.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	17
5.2	Methodisches Vorgehen.....	17
5.3	Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen.....	18
6.	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	19
6.1	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	19
6.2	Wirkungen des Vorhabens.....	19
7.	Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung.....	20
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.....	24
9.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	25
9.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	25
9.2	Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung.....	25
10.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	26
10.1	Vermeidungsmaßnahmen (V).....	26
10.2	Minimierungsmaßnahmen (M).....	28
10.3	Kompensationsmaßnahmen (K).....	31
11.	Maßnahmen zum Artenschutz.....	34
12.	Eingriffs-Kompensationsbilanz.....	35
12.1	Schutzgut Boden.....	35
12.2	Schutzgut Pflanzen/Biotope.....	37
12.3	Ausgleichsbedarf.....	37
12.4	Kompensationsmaßnahmen.....	38
12.5	Gesamtbilanz.....	38
12.6	Fazit.....	39
13.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	39
14.	Literatur und Quellen.....	40

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes.....	7
Abb. 2:	Luftbild des Plangebiets.....	8
Abb. 3:	Bebauungsplan Vorentwurf.....	9
Abb. 4:	Geplantes Vorhaben.....	10
Abb. 5:	Geländere relief um Mahlstetten (LUBW Schummerung DGM 1).....	10
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	12

Abb. 7: Auszug aus dem Maßnahmenplan zur Eingriffs-Kompensationsbilanz „Lagerschuppen“	12
Abb. 8: Auszug aus dem Maßnahmenplan zur Eingriffs-Kompensationsbilanz „Erweiterung Lagerschuppen“	13
Abb. 9: Schutzgebiete im Umfeld.....	15
Abb. 10: Flächen des landesweiten Biotopverbunds	16
Abb. 11: Lage des Vorhabens (rot) und der externen Kompensationsfläche K1 (blau)	32
Abb. 12: externe Kompensationsmaßnahme K1: Fotos des Fichtenforsts.....	32
Abb. 13: externe Kompensationsmaßnahme K1: FFH-Mähwiesen grenzen unmittelbar an	33
Abb. 14: Historisches Luftbild (1968) der Maßnahmenfläche K1.....	33

Tabellen

Tabelle 1: Betroffenheit von Schutz- und Vorranggebieten durch das Vorhaben.....	13
Tabelle 2: Übersicht über Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden	17
Tabelle 3: Geplante Nutzung im Geltungsbereich.....	19
Tabelle 4: Neuversiegelung.....	19
Tabelle 5: Umweltbelange und Auswirkungen der Planung	20
Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffs für das Schutzgut Boden	36
Tabelle 7: Ermittlung des Eingriffs für das Schutzgut Pflanzen/Biotope.....	37
Tabelle 8: Ausgleichsbedarf	37
Tabelle 9: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme K1.....	38
Tabelle 10: Gesamtbilanz	38

Anhang

Fotodokumentation

Natura 2000-Vorprüfung

Plan

Bestands- und Maßnahmenplan

0. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Mahlstetten möchte einem bestehenden, privaten Reithof im planerischen Außenbereich diverse bauliche Ergänzungen ermöglichen. Da diese über eine landwirtschaftliche Privilegierung hinausgehen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ ausweist.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 467/1, 467, 468, 470, 611 im Gewann Kirsinger, Gemeinde Mahlstetten und umfasst ca. 0,57 ha.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebiets Nr. 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“, ist jedoch mit den Erhaltungszielen des Natura2000-Gebiets verträglich.

Durch die baulichen Ergänzungen im Pferdehof entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen in Bezug auf Wohnumfeld und Naherholung. Eine Schalltechnische Stellungnahme bestätigt, dass es nicht von einer Beeinträchtigung der benachbarten Feriensiedlung durch den Lärm des

Pferdehofs kommt. Eine Intensivierung der Pferdehaltung ist nicht vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen (Licht, Lärm, Gerüche etc.) sind nicht zu erwarten.

Da die wertgebenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden und der Charakter des Gebietes erhalten bleibt, sind nur geringe Beeinträchtigungen für Pflanzen und Biologische Vielfalt zu erwarten. Der überdachte Round Pen wird auf dem unbefestigten Reitplatz, der Stall auf einer Pferdekoppel errichtet. Die Reitplatzerweiterung erfolgt auf Pferdekoppeln sowie dem bisherigen Round Pen. Insgesamt gehen rd. 1.000 m² Grünland verloren. Es sind keine FFH-Mähwiesen betroffen.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens und der genannten Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, wenn Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden und eine Beschränkung der Beleuchtung umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch das geplante Bauvorhaben werden überwiegend bereits versiegelte oder überformte Böden in Anspruch genommen. Dennoch entsteht durch die baulichen Erweiterungen eine zusätzliche Bodenversiegelung im Umfang von rd. 1.000 m², die ausgeglichen werden muss.

Das Plangebiet liegt innerhalb Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brunnaderquelle“. Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung und Art der Nutzung des Reithofs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Grundwasserhaushalt zu erwarten, sofern die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet werden.

Durch die baulichen Erweiterungen im Pferdehof entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas. Der Erhalt von Bäumen wird festgesetzt. Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert. Die baulichen Erweiterungen erfolgen im Nahbereich bestehender Gebäude. Durch den Erhalt der bestehenden Eingrünung und die Reduzierung der Gebäudehöhen auf das erforderliche Maß ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortbildes.

Um Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Schutz und Erhalt von Gehölzen
- Verwendung gebietsheimischen Pflanzmaterials
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Schutz des Oberbodens
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
- Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall
- Versickerung von Niederschlagswässern
- Reduktion von Lichtemissionen

Auch nach Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen / Biotope.

Als externe Kompensationsmaßnahmen dient der Umbau eines Fichtenforstes in einen Eichenwald auf Flurstücken im Gewann „Obere Wengen“.

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Mahlstetten möchte einem bestehenden, privaten Reithof im planerischen Außenbereich diverse bauliche Ergänzungen ermöglichen, die über eine landwirtschaftliche Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB hinausgehen und auch kein Einzelfallvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB mehr darstellen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Mahlstetten im Gewann Kirsinger und umfasst die Flurstücke 467/1, 467, 468, 470, 611. Auf der Fläche des bestehenden Reitplatzes soll ein überdachter Longierzirkel mit rundem Grundriss entstehen mit etwa 300 m² Grundfläche und 6,30 m Firsthöhe. Auf der westlich angrenzenden Koppel ist ein 195 m² großes Stallgebäude (Höhe ca. 5,20 m) geplant. Der Reitplatz (Sand) soll im südlichen Bereich um den bisherigen Roundpen erweitert werden, um die durch den Longierzirkel überbaute Fläche auszugleichen.

Um die hierfür notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, plant die Gemeinde Mahlstetten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ auszuweisen. In öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat am 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Pferdehof“ beschlossen.

Nach dem BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durch die verfahrensführende Gemeinde erforderlich. Als wesentliche Entscheidungsgrundlage wird ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung zum Bebauungsplan nach den Anforderungen des BauGB/UVPG erstellt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach §§ 14,15 BNatSchG – zu berücksichtigen. Die Eingriffs-Kompensationsbilanz sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG werden integriert.

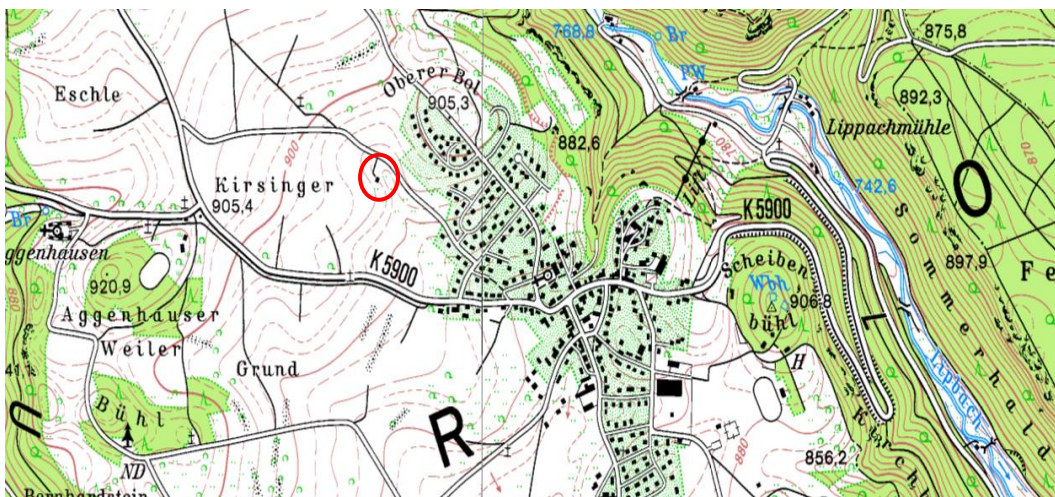


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot); Quelle: Top25 Viewer, Grundlage: TK25, unmaßstäblich

2. Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das 0,57 ha große Plangebiet liegt rd. 150 m nordwestlich der Ortslage von Mahlstetten.

Die ursprünglich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb hervorgegangene Hofstelle wird seit vielen Jahren als Pferdehof genutzt. Neben dem Reitsport bewirtschaften die Eigentümer etwa 10 ha eigene und gepachtete Flächen zur Gewinnung von Grünfutter und Heu, vorrangig für den Eigengebrauch. Auf dem Gelände besteht neben dem zentralen Stallgebäude eine Maschinenhalle sowie kleinere Nebengebäude zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen und Geräten. Im Osten des Geländes befinden sich ein offener Reitplatz und ein Longierzirkel (Round Pen). Südöstlich schließen sich außerhalb des Planareals Pferdekoppeln an. Im Osten befindet sich in rd. 150 m Entfernung eine Ferienhaussiedlung. Das Umfeld ist durch ausgedehnte Grünlandflächen charakterisiert, die zum Teil als FFH-Mähwiesen ausgewiesen sind. Naturräumlich liegt die Fläche in der Großlandschaft Schwäbische Alb.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets (LUBW Daten- und Kartendienst, unmaßstäblich)

2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die gesamte Hofstelle wird als zweckgebundenes Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ ausgewiesen. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Pferdehofs und der damit verbundenen Gebäude und Anlagen. Die GRZ (Grundflächenzahl) liegt im gesamten Plangebiet bei 0,25. Überschreitungen der GRZ sind bis zu einer GRZ 0,27 mit gepflasterten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen und bis zu einer GRZ 0,8 mit Flächen in wassergebundener Bauweise bzw. mit Kies/Splitt/Schotter- oder Sandbelägen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10°. Die Höhenfestsetzungen wurden in Anlehnung an den Gebäudebestand (nördliche

Lagerhalle rd. 7,5 m über Gelände) und unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper festgelegt. Mit der Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 7,0 m über Gelände fügen sich die neuen Gebäude in die bestehende Höhensituation ein.

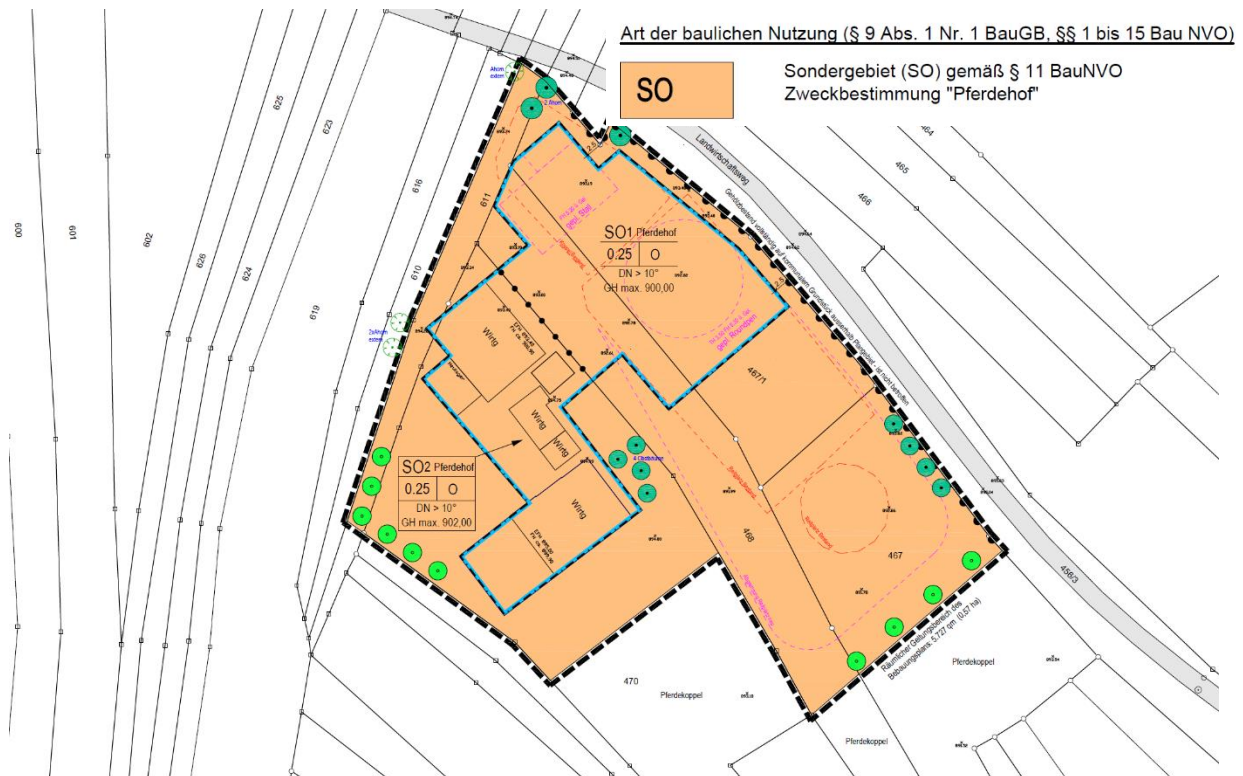


Abb. 3: Bebauungsplan Vorentwurf, (R. Stehle, April 2023)

Erschließung und Grünflächen

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den bestehenden Landwirtschaftsweg (Bohlstraße) im Norden des Hofes. Um den Erhalt der bestehenden Feldhecke entlang des Landwirtschaftsweges sicherzustellen, ist die Verkehrszufahrt auf den bestehenden Zufahrtsbereich im äußersten Norden des Plangebietes beschränkt. Weitere Zufahrten vom angrenzenden Landwirtschaftsweg zum Plangebiet sind nicht zulässig.

Es werden Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Die Ausweisung von Grünflächen erfolgt nicht.

Ver- und Entsorgung, Retention, Regenwassermanagement

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Umfeld über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden- oder Flächenversickerung) versickert. Flächen für die Retention werden nicht ausgewiesen. Das Plangebiet ist bereits an die Wasserversorgung angebunden. Eine Anbindung an die öffentliche Stromversorgung erfolgt demnächst.

Vermeidung von Emissionen/Nutzung erneuerbaren Energien

Eine Erhöhung von Schadstoff- oder Lärmemissionen ist nicht zu erwarten (vgl. Kap. 7.1).

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei Verwendung metallischer Bedachungen und Fassadenbekleidungen sind aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur beschichtete oder schwermetallfreie Baustoffe zulässig, die keine Ausschwemmung von Schwermetallen in den Untergrund zulassen.

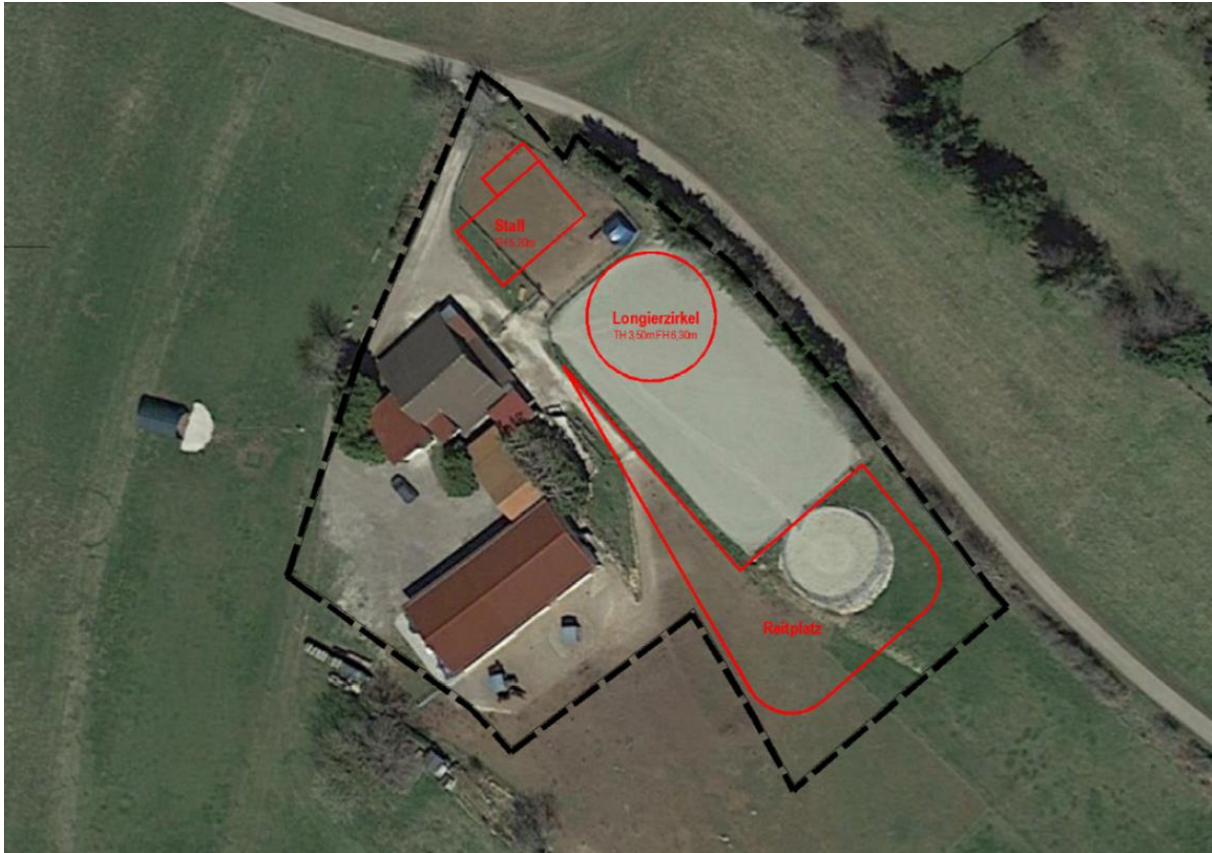


Abb. 4: Geplantes Vorhaben



Abb. 5: Geländere relief um Mahlsetten (LUBW Schummerung DGM 1)

3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) Baden-Württemberg liegt die Gemeinde Mahlstetten in einem sog. „überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum“ (Plansatz 5.1.2 Ziel). Es handelt sich um ein „Gebiet, das sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotope oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und das eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzt“.

Gemäß Satz 5.1.2.1 (Z) sollen in diesen Landschaftsräumen Planungen und Maßnahmen, die diese Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, unterbleiben oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen werden.

Durch das kleinflächige Vorhaben (max. Neuversiegelung 1.000 m², Anbindung an den Gebäudebestand) ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum zu rechnen.

3.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2003) des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg ist der Planbereich als ‚sonstige landwirtschaftliche Fläche‘ dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von regionalen Grünzügen oder Grünzäsuren, von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sowie dem vorbeugenden Hochwasserschutz und Gebieten für den Abbau von Rohstoffen. Regionalplanerische Belange werden bei diesem Vorhaben nicht berührt.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP) der VG Spaichingen (2018)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pferdehof“ ist im Flächennutzungsplan 2030 der VG Spaichingen als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Pferdehof‘ dargestellt.

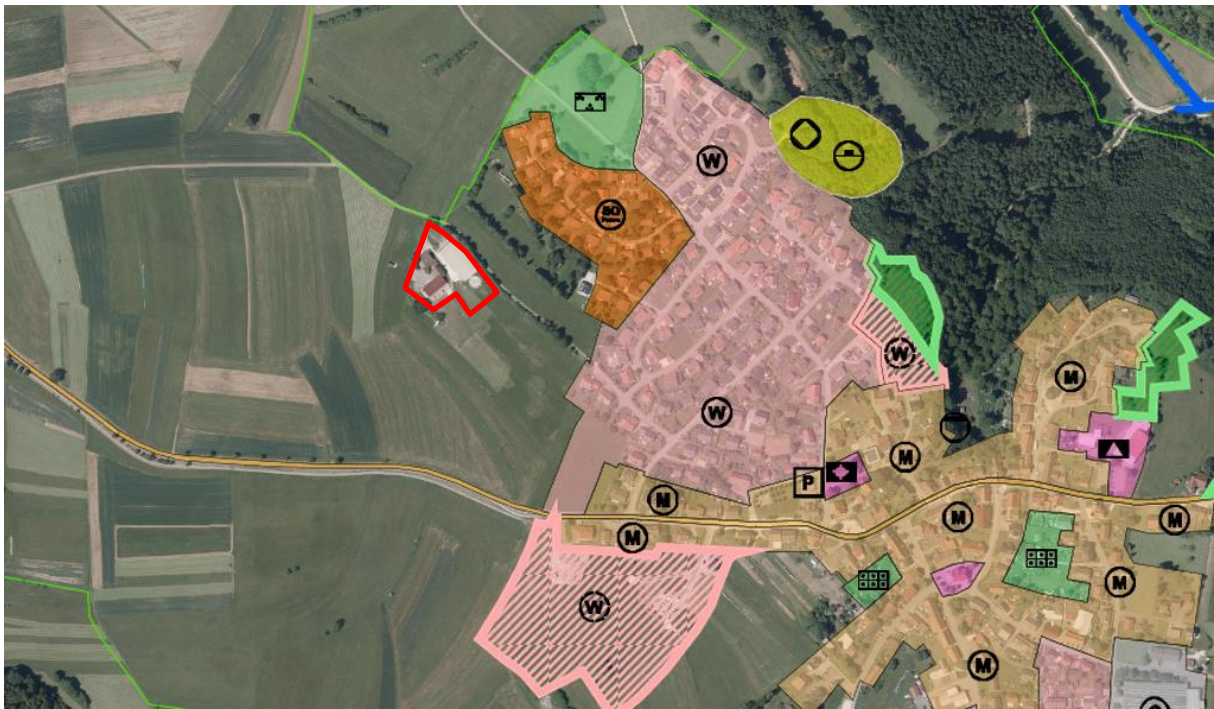


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Spaichingen (2018) ; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, unmaßstäblich

3.4 Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen aus früheren Bauvorhaben

Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen aus früheren Baugenehmigungen (Lagerschuppen, 2014, Erweiterung des Lagerschuppens und Longierplatz 2018) waren Hecken- und Baumpflanzungen im Hofgelände festgesetzt, um die damaligen Eingriffe auszugleichen. Diese Pflanzungen wurden innerhalb des Hofgeländes und im nahen Umfeld vollständig umgesetzt, auch wenn die Pflanzstandorte nicht immer den Standorten im Plan entsprechen.

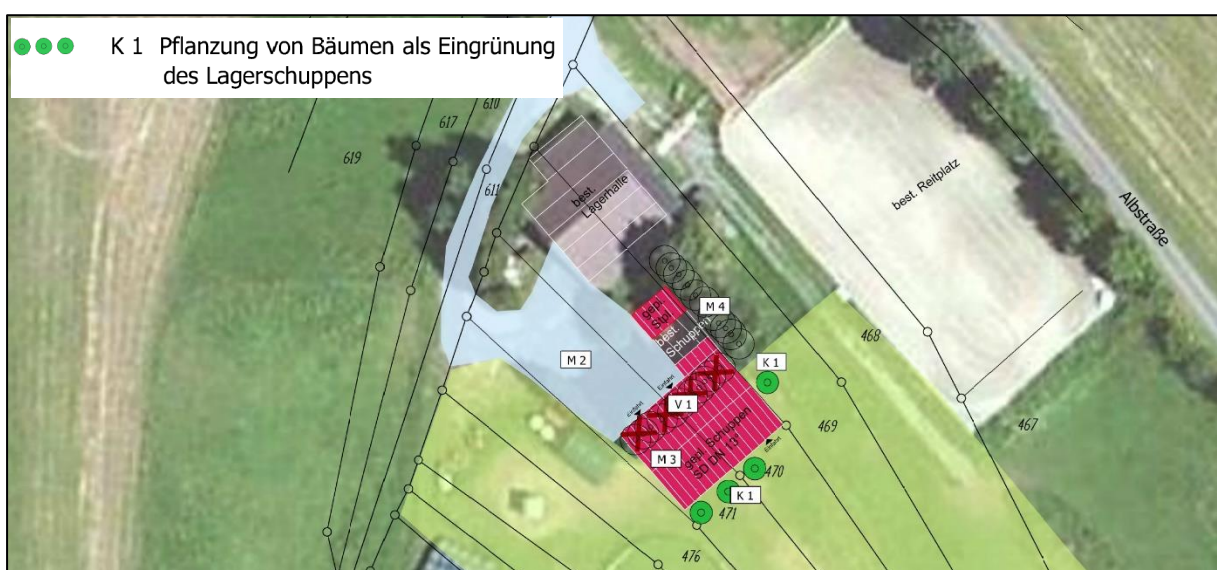


Abb. 7: Auszug aus dem Maßnahmenplan zur Eingriffs-Kompensationsbilanz „Lagerschuppen“ (365° freiraum+umwelt, 2014)



Abb. 8: Auszug aus dem Maßnahmenplan zur Eingriffs-Kompensationsbilanz „Erweiterung des Lagerschuppens“ (365° freiraum+umwelt, 2018)

Durch die Bauvorhaben waren insgesamt 18 Laub- und Obstbäume im Hofbereich zu pflanzen. Diese werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Werden durch das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bauvorhaben junge Bäume überplant, so sind diese innerhalb des Hofgeländes zu versetzen oder neu zu pflanzen. Die Gesamtzahl 18 Bäume bleibt gleich.

3.5 Schutz- und Vorranggebiete

Tabelle 1: Betroffenheit von Schutz- und Vorranggebieten durch das Vorhaben.

Betroffenheit Schutzgebiete	nein	ja	Schutzgebiet Nr. / Anmerkungen
FFH-Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vogelschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	im Europäischen Vogelschutzgebiet Nr. 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“
Naturschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hecke mit Steinriegel nordwestlich Ortsrand Mahlstetten, Biotopnr. 179183270465 liegt außerhalb des Geltungsbereichs, bleibt erhalten
Streuobstbestände (§ 33a NatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturdenkmäler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
FFH-Mähwiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturpark	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Naturpark „Obere Donau“
Wasserschutzgebiete (WSG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	innerhalb Zone III des WSG für die „Brunn-aderquelle“ der Stadt Mühlheim a. D. (Schutzgebiets-Rechtsverordnung des LRA Tuttlingen vom 30.11.2006).
Waldschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kommunale Baumschutzsatzung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Generalwildwegeplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Nach §30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützte Biotope und FFH-Mähwiesen sind in der näheren Umgebung vorhanden, jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bei den geschützten Biotopen handelt es sich um einen „vergrasteten Steinriegel“ sowie „Baum- und Strauchhecken“. Aufgrund ihrer Entfernung und der geringen Größe des Bauvorhabens werden diese nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Naturparks „Obere Donau“**. Dieses Schutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Natura 2000

Das FFH-Gebiete Nr. 7919311“Großer Heuberg und Donautal“ liegt 100 m nördlich, wird jedoch aufgrund des Charakters und der geringen Größe des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben liegt **innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebiets Nr. 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“**. Es ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit den Erhaltungszielen des Natura2000-Gebiets verträglich ist. Hierfür wird eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt, welche im Anhang zu dieser Bilanz zu finden ist. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan mit den Erhaltungszielen des Natura2000-Gebiets verträglich ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind auch durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Nutzungsänderung ist nicht vorgesehen, das Gelände wird weiterhin als Pferdehof genutzt, zusätzliche Lärm- oder Lichtbelastungen sind nicht zu erwarten. Es gehen keine wertgebenden Habitatstrukturen verloren, die für Vögel als Nahrungs- oder Bruthabitat dienen könnten. Aufgrund der bestehenden intensiven Weidenutzung mit Pferden ist nicht mit störungsempfindlichen Brutvögeln im Umfeld zu rechnen. Das Plangebiet hat keine erkennbare Bedeutung als Nahrungshabitat für Greifvögel. Rodungen sind nicht vorgesehen. Im Zuge der baulichen Ergänzungen ist keine Intensivierung oder Erweiterung der Pferdehaltung über den bisherigen Tierbestand hinaus vorgesehen. In einer schalltechnischen Stellungnahme (Heine + Jud, 2023) werden keine erheblichen Lärmemissionen auf die Nachbarschaft prognostiziert.

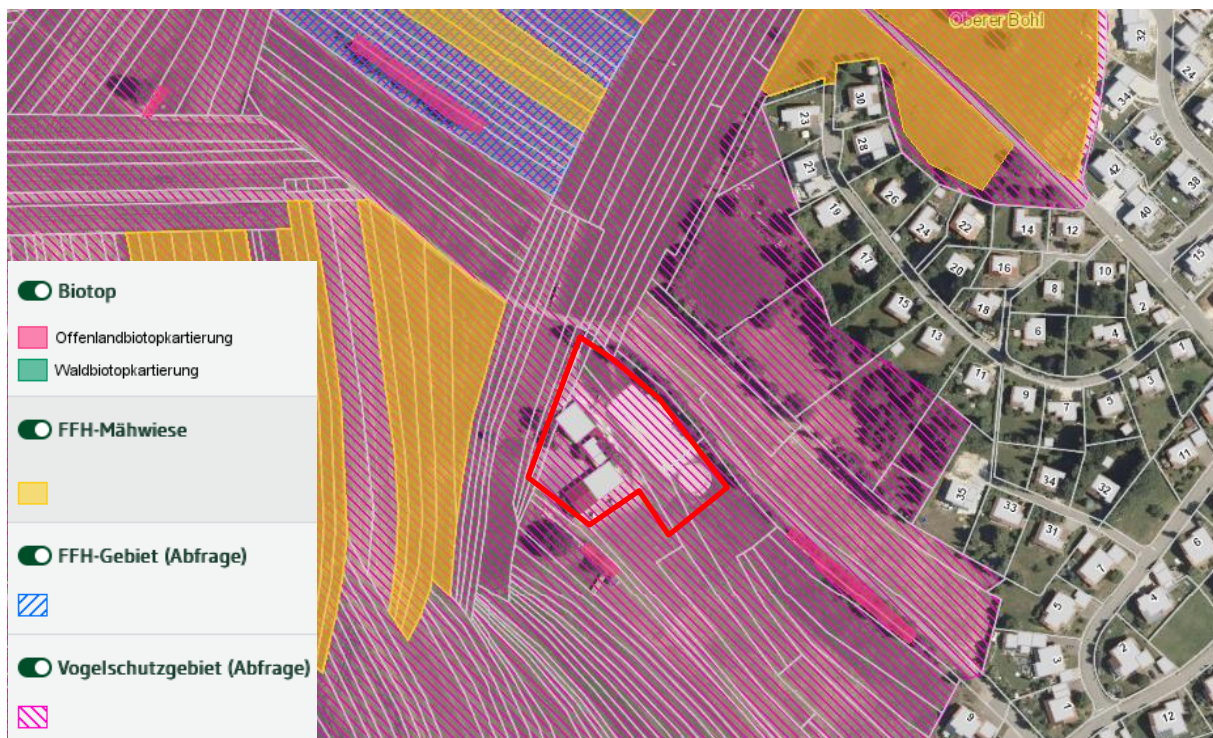


Abb. 9: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot) (LUBW Daten- und Kartendienst, unmaßstäblich)

Landesweiter Biotopverbund

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Flächen des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund und keine Wildtierkorridore gemäß Generalwildwegeplan betroffen.

Randlich befinden sich Kern- und Suchräume des Biotopverbunds trockener Standorte.



Abb. 10: Flächen des landesweiten Biotopverbunds ; Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst, unmaßstäblich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Wildtierkorridore gemäß Generalwildwegeplan betroffen.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Pferdehofs handelt, sind keine sinnvollen Alternativen für den Standort gegeben.

Das Vorhaben wird auf vorbelasteten, intensiv genutzten Flächen innerhalb des Hofgeländes umgesetzt. Somit wird die freie Landschaft geschont. Das Vorhaben liegt angrenzend an einen bestehenden Weg und der Hofeinfahrt. Der Ausbau von Erschließungswegen ist nicht erforderlich. Die bestehenden Hecken und Bäume im Umfeld bleiben erhalten und sorgen für eine sofortige Eingrünung.

4.2 Alternative Baukonzepte und Begründung zur Auswahl

Alternative Baukonzepte liegen nicht vor.

5. Beschreibung der Prüfmethode

5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch (Wohnen, Erholung), Tiere und Landschaft über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Für Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt, Klima/Luft, Fläche, Boden, Wasser sowie kulturelle Güter und sonstige Sachgüter ist der Geltungsbereich ausreichend.

5.2 Methodisches Vorgehen

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und in Text und Plan dargestellt. Der Umweltbericht basiert auf verschiedenen Fachgutachten und vorhandenen Grundlagen (s. Tabelle 2).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird gemäß § 14-16 BNatSchG geprüft. Es werden Aussagen zur landschaftlichen Einbindung getroffen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation von Beeinträchtigungen erarbeitet. Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG werden beachtet. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit die wesentlichen prognostizierten Umweltwirkungen beurteilen zu können.

Tabelle 2: Übersicht über Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Wohnen, Erholung)	
Begehung (365° freiraum + umwelt, 03/2023) Flächennutzungsplan (FNP) Freizeit- und Wanderkarten digitales Luftbild Schalltechnische Stellungnahme (Heine+Jud 2023)	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Empfindlichkeit des Plangebietes in seiner Funktion für Gesundheit und Erholung - Ermittlung der Bedeutung der angrenzenden Flächen für die Erholung sowie der Funktions- und Wegebezüge für den Menschen
Pflanzen (Biotope) und Tiere, biologische Vielfalt	
Biotoptypenkartierung mit faunistischer Relevanzbegehung (365° freiraum + umwelt, 03/2023) digitale Luftbilder (LUBW, LGL) LUBW Daten- und Kartendienst online Biotoptypenschlüssel (LUBW), Ökokontoverordnung Vorentwurf Bebauungsplan (2023) Eingriffs-Kompensationsbilanzen 2014 und 2018 zum Anbau an den Lagerschuppen und zur Befestigung von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der vorhandenen Biotoptypen und des Vorkommens bedeutsamer Tierarten - Ermittlung der Bedeutung und Empfindlichkeit der vorhandenen Biotoptypen im räumlichen Zusammenhang - Beurteilung der biologischen Vielfalt; Einschätzung des Entwicklungspotenzials der umgebenden Biotopstrukturen - Erarbeitung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen - Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten oder Wildtierkorridoren - Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf seltene oder geschützte Tiere gem. § 44 BNatSchG
Fläche	
LUBW Daten- und Kartendienst online Digitale Luftbilder	<ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung der Fläche hinsichtlich Nutzungsumwandlung, Zersiedelung, Zerschneidung

FNP VG Spaichingen (2018) Vorentwurf Bebauungsplan (2023)	- Berücksichtigung von Innenentwicklungsaktivitäten
Boden	
Geoportal Baden-Württemberg, Kartendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg Bodenschätzungswerte (Wasserwirtschaftsamt Tuttlingen) FNP VG Spaichingen (2018) Vorentwurf Bebauungsplan (2023)	- Ermittlung der natürlichen Bodenfunktionen und Beurteilung der Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt - Ermittlung der Vorbelastung des Bodens (Altlasten, Schadstoffe etc.)
Oberflächenwasser, Grundwasser	
LUBW Daten- und Kartendienst online	- Ermittlung und Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung - Ermittlung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen im Plangebiet - Ermittlung des Vorkommens von Oberflächengewässern - Ermittlung der Eignung des Untergrundes für die dezentrale Versickerung
Klima/Luft	
FNP VG Spaichingen (2018) Topografische Karte 25 digital, Landesvermessungsamt BW LUBW Daten- und Kartendienst online	- Ermittlung und Beurteilung der Bedeutung klimatischer Verhältnisse im Plangebiet - Beurteilung der Auswirkung der Planung auf die lokal-klimatischen Verhältnisse im Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tieren
Landschaft	
Begehung (365° freiraum + umwelt, 03/2023) Fotodokumentation und Aufnahme der landschaftstypischen Strukturen digitales Luftbild Topografische Karte 25 digital, Landesvermessungsamt BW	- Darstellung der prägenden Strukturen und der Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung - Ermittlung von wichtigen Blickbezügen - Entwicklung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung des Gebietes
Kulturelle Güter und Sachgüter	
FNP Begehung Topografische Karte	- Darstellung der vorhandenen Kultur- und Sachgüter und Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit

5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen und Beschaffung der Datengrundlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

6.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Für das geplante Vorhaben ist gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „Pferdehof“ der Gemeinde Mahlstetten folgende Nutzung vorgesehen:

Tabelle 3: Geplante Nutzung im Geltungsbereich

Geplante Nutzung Bebauungsplan	Fläche (m ²)
Sondergebiet	5.727
davon mögliche überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25)- Gebäude 25%	1.432
davon gepflastert (bis 0,27) 2%	115
davon wassergebunden (bis 0,8) 53%	3.035
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche (20 %)	1.145
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.727

Abzüglich der bestehenden Versiegelungen im Umfang von rd. 3.575 m² ergibt sich eine maximal neuversiegelbare Fläche von rd. 1.000 m².

Tabelle 4: Neuversiegelung

Bestand		
Nutzung	Fläche (m ²)	Anrechenbare Versiegelung (m ²)
vollversiegelt	1.005	1.005
teilversiegelt	2.570	2.570
unversiegelt	2.152	0
Summe		3.575

Planung		
Nutzung	Fläche (m ²)	Anrechenbare Versiegelung (m ²)
vollversiegelt	1.546	1.546
teilversiegelt	3.035	3.035
unversiegelt	1.145	0
Summe		4.582

Anrechenbare Neuversiegelung (Planung - Bestand)	1.007
---------------------------------------------------------	--------------

6.2 Wirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen führen zu umweltrelevanten Wirkungen, insbesondere die geplante Überbauung wirkt auf Naturhaushalt und Landschaft. Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (meist vorübergehend),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Gebäudekubaturen, Versiegelungen und Infrastrukturanlagen (meist dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Nutzung des Pferdehofs und den damit verbundenen

Verkehr entstehen bzw. verstärkt werden können (meist dauerhaft).

Baubedingte Wirkungen

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Bautätigkeit bei der Errichtung der Infrastrukturen und der Gebäude. Das Ausmaß hängt von den eingesetzten Baumitteln, Bauverfahren sowie vom Zeitraum der Bautätigkeit ab. Aufgrund der Flächenausstattung sind wesentliche baubedingte Auswirkungen auf die Umwelt durch die Errichtung von Gebäuden nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus der Errichtung der Gebäude und des Reitplatzes. Dabei kommt es zu einer maximalen Neuversiegelung von ca. 1.000 m² und zur Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m im Nahbereich bestehender Gebäude. In den vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Betriebsbedingte Wirkungen

Durch den Betrieb des Pferdehofs sind keine zusätzlichen betriebsbedingten Wirkungen durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

7. Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

Mit Beginn der Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltbelange beginnen und sich in den baulichen Anlagen und der Nutzung des Areals langfristig manifestieren. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden auf Grundlage der unter Kapitel 6 beschriebenen Wirkfaktoren nachfolgend beurteilt.

Tabelle 5: Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Mensch / Erholung	<p>Das Plangebiet liegt an einem landwirtschaftlichen Weg, rd. 100 m vom Siedlungsrand und einer Feriensiedlung (schutzbedürftige Wohnbebauung). Vorbelastung durch landwirtschaftlichen Betrieb (Lärm). <u>Schalltechnische Stellungnahme</u> (Heine+Jud, Feb. 2023):</p> <p>Orientierungs- und Immissionsrichtwerte an der umliegenden Ferienhaussiedlung werden (auch bei theoretischer Verdoppelung der Einwirkzeit) durch die Arbeit mit dem Kleintraktor des Pferdehofs eingehalten.</p> <p>Der angrenzende Weg wird als Spazierweg genutzt. Der Pferdehof selbst hat keine Bedeutung für die Erholung.</p>	<p>Es ist nicht von einer Beeinträchtigung der benachbarten Feriensiedlung durch den Lärm des Pferdehofs auszugehen. Eine Intensivierung der Pferdehaltung ist nicht vorgesehen. Zum Weg und zur Ferienhaussiedlung ist der Hof gut eingegrünt durch eine Baumhecke. Diese bleibt erhalten. Zusätzliche Geruchsbelästigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Durch das Vorhaben erhöht sich der Verkehr nicht.</p> <p><u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <p>V1 Schutz und Erhalt von Gehölzen M5 Reduktion von Lichtemissionen</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
Fläche	<p>Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine 0,57 ha große, entsprechend vorbelastete Fläche im Bereich eines Pferdehofes überplant. Es werden nur in sehr geringem Umfang unbelastete landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen (Pferdekoppeln).</p>	<p>Es entsteht eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme (rd. 1.000 m²), jedoch keine neue Zerschneidungswirkung der Landschaft. Die vom Siedlungsrand abgesetzte Hofstelle wird weiter ausgebaut. Die baulichen Erweiterungen finden in Richtung Siedlungsrand statt.</p> <p>Keine Konflikte zu erwarten.</p>
Geologie / Boden	<p>Das Plangebiet liegt auf rd. 893 m ü. NN. ist aufgrund der bestehenden Nutzung als Pferdehof in Teilen bereits bebaut und (teil)versiegelt. Die wenigen noch unversiegelten Böden sind durch Tritt und Befahren verdichtet (Koppeln).</p> <p>Bodenkundliche Einheiten: q53 - Kolluvium über Terra fusca aus Abschwemmmassen über Fließerden und q40 - Terra fusca und Braunerde-Terra fusca aus Rückstandston</p> <p>Aus dem geologischen Ausgangsmaterial haben sich lehmige und tonige Böden entwickelt. Die Böden haben eine geringe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (1), eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit (2) und eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (3).</p>	<p>Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert (GRZ 0,25). Dennoch entsteht durch die baulichen Erweiterungen eine zusätzliche Versiegelung mittelwertiger Böden im Umfang von rd. 1.000 m² (vgl. Kap. 6.1).</p> <p>➔ erhebliche, kompensationspflichtige Beeinträchtigung</p> <p><u>Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <p>M1 Schutz des Oberbodens</p> <p>M2 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge</p> <p>Auch nach Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in den Boden.</p> <p>➔ Ausgleich durch externe Kompensationsmaßnahme:</p> <p>K1 Umbau eines Fichtenforsts in einen Eichen-Sekundärwald</p>
Wasser	<p><u>Oberflächengewässer:</u></p> <p>Im Plangebiet und in dessen Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Oberjura (Schwäbische Fazies)“, die als Grundwasserleiter dient. innerhalb Zone III des WSG für die „Brunnaderquelle“ der Stadt Mühlheim a. D. (Schutzgebiets-Rechtsverordnung des LRA Tuttlingen vom 30.11.2006)</p> <p><u>Starkregen:</u></p> <p>Das geplante Baugebiet liegt am Fuße einer Hanglage. Im Starkregenfall ergibt sich ein Fließweg in das geplante Baugebiet,</p>	<p>Durch die Bebauung sind keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate oder –qualität zu erwarten. Schadstoffeinträge durch die Pferdehaltung sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <p>M2 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge</p> <p>M3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall</p> <p>M4 Versickerung von Niederschlagswässern</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	Angaben über eine Starkregengefährdung liegen nicht vor.	
Klima / Luft / Klimaschutz / Klimaanpassung	<p>Die Hauptwindrichtung ist Südwest (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW).</p> <p>Die Pferdeweiden dienen der Kaltluftbildung, die Gehölze der Schadstofffilterung und dem Temperatenausgleich.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes sind keine stark befahrenen Straßen und keine Betriebe nach § 50 BImSchG (Störfallbetriebe) vorhanden.</p>	<p>Die Kaltluftentstehungsfläche hat keine Siedlungsrelevanz. Die Gehölze bleiben erhalten.</p> <p>Durch die baulichen Erweiterungen im Pferdehof entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas. Der Erhalt von Bäumen wird festgesetzt. Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß reduziert (GRZ 0,25).</p> <p>Das kleinflächige Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Klima und ist gegenüber den Folgen des Klimawandels wenig anfällig.</p> <p><u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <p>V1 Schutz und Erhalt von Gehölzen</p> <p>M2 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge</p>
Tiere	<p>Das Plangebiet bietet potentielle Habitate für Vögel (Gebäudebrüter, Gehölzbrüter), Fledermäuse (Bäume, Gebäude) und Reptilien. Am 22.03.2023 wurde eine Relevanzbegehung durchgeführt. Detaillierte faunistische Aufnahmen erfolgten aufgrund der Art des Vorhabens und der Vorbelastung nicht. Offenlandbrüter oder störungsempfindliche Arten können ausgeschlossen werden. Die Hecken und Einzelbäume im Plangebiet haben eine Bedeutung als Bruthabitat für Vögel und möglicherweise als Leitstruktur für Fledermäuse. Sie weisen keine sichtbaren, nutzbaren Höhlen und Spalten auf. Die Grünlandflächen dienen als Nahrungshabitat von Vögeln und möglicherweise als Jagdhabitat für Fledermäuse. Die Gebäude im Gebiet können als Bruthabitat für Vögel und ggf. als Fledermausquartiere dienen.</p> <p>Es ist kein Abriss von Gebäuden vorgesehen. Daher wurden die Gebäude nicht auf potentielle Artvorkommen untersucht.</p> <p>Das Vorkommen sonstiger besonders oder streng geschützter Arten ist aufgrund der Habitatausstattung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unwahrscheinlich.</p>	<p>Bäume und Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Es werden geringwertige Biotoptypen wie ein Reitplatz sowie eine intensiv beweidete Pferdekoppel überbaut. Der kleinflächige Verlust potentieller Nahrungshabitate ist nicht erheblich, da in der Umgebung weitere Flächen mit besserer Ausstattung vorhanden sind.</p> <p>Durch die Überbauung einer intensiv genutzten Weide gehen geringwertige Habitate für Tiere verloren. Aufgrund der intensiven Beweidung kommt der zu überbauenden Weide keine Bedeutung als Bruthabitat für Vögel zu.</p> <p>Durch die geringfügigen baulichen Erweiterungen sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden menschlichen Störungen in Form von Lärm- oder Lichtemissionen zu erwarten.</p> <p>Die angrenzende Baumhecke bleibt erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger sind bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Schutz und Erhalt von Gehölzen) nicht zu erwarten. Falls wider Erwarten Rodungen erforderlich sind, müssen diese gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit erfolgen.</p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	Es besteht aufgrund der Habitatausstattung keine Relevanz für Amphibien.	<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u> V1 Schutz und Erhalt von Gehölzen V3 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (falls erforderlich) M5 Reduktion von Lichtemissionen
Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt/ Biotopverbund	<p>Vorbelastungen der Vegetation bestehen in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Pferdehof (Trittbelastung, Versiegelungen etc.).</p> <p>Durch die Pferdehaltung ist die Grasnarbe der Weiden (Koppeln) in einem suboptimalen Zustand. Ungleichmäßige Grasnarbe durch selektiven Verbiss, Vorkommen von Weideunkräutern, lückige Stellen durch hohe Trittbelastung. Die Weiden sind im Bestand von geringer Bedeutung, besitzen jedoch aufgrund der eher mageren Bodenverhältnisse und bei weniger intensiver Beweidung ein Potential zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese.</p> <p>Der bestehende, unbefestigte Reitplatz weist keinen Pflanzenbewuchs auf und besitzt keine Bedeutung als Lebensraum.</p> <p>Nördlich befindet sich eine Hecke aus Laubbäumen und Fichten. Diese bleibt erhalten. Bei Bedarf sind einzelne Gehölzrückschnitte im Nahbereich der Gebäude erforderlich.</p> <p>Es sind keine FFH-Mähwiesen betroffen.</p>	<p>Der überdachte Round Pen wird auf dem unbefestigten Reitplatz (Biotoptyp 60.24 Unbefestigter Platz ohne Pflanzenbewuchs), der Stall auf einer Pferdekoppel errichtet (Biotoptyp 33.63 Intensivweide).</p> <p>Die Reitplatzerweiterung erfolgt auf Pferdekoppeln (Biotoptyp 33.63 Intensivweide) sowie dem bisherigen Round Pen (Biotoptyp 60.24 Unbefestigter Platz ohne Pflanzenbewuchs).</p> <p>Insgesamt gehen rd. 1.000 m² Grünland verloren.</p> <p>➔ erhebliche, kompensationspflichtige Beeinträchtigung</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <p>V1 Schutz und Erhalt von Gehölzen V2 Verwendung gebietsheimischer Pflanzmaterials</p> <p>Auch nach Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Biotope, die aus der Überbauung einer Intensivweide resultieren.</p> <p>➔ Ausgleich durch externe Kompensationsmaßnahme:</p> <p>K1 Umbau eines Fichtenforsts in einen Eichen-Sekundärwald</p>
Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	<p>Das Plangebiet ist mit niedrigen, landwirtschaftlichen Gebäuden zur Pferdehaltung bebaut, gut eingegrünt und liegt in einer durch Grünland geprägten Kulturlandschaft. Der nördlich angrenzende Landwirtschaftsweg ist sehr gering befahren und wird von der ansässigen Bevölkerung zur wohnortnahen Erholung genutzt.</p> <p>Einsehbarkeit:</p> <p>- von Süden einsehbar: Wohngebiet Mahlstetten</p>	<p>Bauliche Erweiterungen im Nahbereich bestehender Gebäude.</p> <p>Durch den Erhalt der bestehenden Eingrünung und die Reduzierung der Gebäudehöhen auf das erforderliche Maß entsteht durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.</p> <p><u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:</u></p>

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse
	- von Norden und Osten sehr gut eingegrünt und nur eingeschränkt einsehbar: Bohlstraße, als Spazierweg genutzt, von Hecken gesäumt - im Westen besteht bereits eine Bebauung sowie weitere Bäume und Hecken	V1 Schutz und Erhalt von Gehölzen M5 Reduktion von Lichtemissionen
Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	Es sind keine Kulturgüter vorhanden. Sachgüter sind die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude.	Keine Konflikte zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) bestehen nicht.
Wechselwirkungen, kumulative Wirkungen	Eine Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben ist nicht zu erkennen.	Keine Konflikte zu erwarten.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Aufgrund der Habitatausstattung sind die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien prüfungsrelevant. Weitere Artengruppen können aufgrund der fehlenden relevanten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des südwestdeutschen Hauptverbreitungsgebietes der Dicken Trespe (*Bromus grossus*). Da die streng geschützte Art vorwiegend Ackerränder besiedelt, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Vögel

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG), Töten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Durch die baulichen Erweiterungen gehen keine Gehölze verloren, die als Fortpflanzungshabitate oder Ruhestätten dienen können. Sollten dennoch (wider Erwarten) Rodungen erforderlich sein, so sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass keine Tiere getötet oder im Brutgeschäft gestört werden.

Lärm- akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Durch die baulichen Erweiterungen im Bereich eines bestehenden Pferd Hofes entstehen keine erheblichen zusätzlichen akustischen oder optischen Störungen.

Zerstörung von bedeutsamen Nahrungshabitaten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Die überbauten, kleinflächigen Intensivweideflächen stellen keine bedeutsamen Nahrungshabitate dar. Da im Umfeld weitere Grünlandflächen ähnlicher und besserer Ausstattung (FFH-Mähwiesen) vorhanden sind und das Plangebiet relativ klein ist, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Fledermäuse

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG), Töten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Es ist keine Beeinträchtigung potentiell vorkommender Fledermäuse zu erwarten, da keine Fortpflanzungsquartiere und keine relevanten Jagdgebiete betroffen sind.

Licht und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Um Auswirkungen durch Licht zu vermeiden, wird vorsorglich eine Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zerstörung von bedeutsamen Nahrungshabitaten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Da im Umfeld weitere Grünlandflächen vorhanden sind, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Intensivweiden. Die Baumhecke bleibt als Flugleitlinie erhalten.

Reptilien

Das Plangebiet liegt aufgrund der Höhenlage (893 m ü. NN) im Randbereich des Verbreitungsgebiets der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Die Art benötigt als Lebensraum ein Mosaik aus sonnigen Strukturen wie Rohböden, Steinhäufen oder-mauern, Versteckmöglichkeiten (Sträucher, ruderales Vegetation) sowie grabbares Substrat für die Eiablage. Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind zwar stellenweise solche Strukturen vorhanden. In den von baulichen Erweiterungen betroffenen Bereichen ist aufgrund der Habitatausstattung (durch Trittbelastung degradierte Intensivweide, Reitplatz) ein Vorkommen von Zauneidechsen jedoch unwahrscheinlich.

Zusammenfassung Artenschutzfachliche Prüfung

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens und bei Erhalt der Gehölze (Maßnahme V1) die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

9. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Errichtung von dem Pferdehof dienenden Gebäuden sowie der Erweiterung des Reitplatzes ergeben sich bauliche Ergänzungen innerhalb einer bestehenden Hofstelle und in Anbindung an den Gebäudebestand. Es erfolgt keine Intensivierung oder Erweiterung der Pferdehaltung über den bisherigen Tierbestand hinaus. Es werden keine hochwertigen Flächen überbaut.

9.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würde das Gebiet weiterhin als Pferdehof genutzt. Eine Überdachung des Longierzirkels wäre nicht möglich und damit auch keine wettergeschützte und jahreszeitunabhängige Nutzung der Bewegungsfläche für die Pferde.

10. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

10.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1 Schutz und Erhalt von Gehölzen

Maßnahme

1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen 3 Ahorn-Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Verlust oder Entnahme ist gleichwertiger Ersatz gemäß Pflanzliste zu leisten.
2. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen aus früheren Baugenehmigungen (2014 und 2018) waren insgesamt 18 Laub- und Obstbäume im Hofbereich zu pflanzen. Diese Bäume sind zu erhalten. Werden sie im Zuge des Bauvorhabens überplant, sind sie im Hofbereich zu versetzen oder neu zu pflanzen.
3. Die an den Geltungsbereich angrenzende Baumhecke ist zu erhalten und wirksam vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. (Hinweis im Bebauungsplan)

Begründung

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und der Zerstörung von Brutplätzen

Schutzgut Landschaftsbild: Land- Erhalt der Ein- und Durchgrünung

Sicherung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

V2 Verwendung gebietsheimischen Pflanzmaterials / Pflanzlisten

Maßnahme

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

Pflanzliste Bäume

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

Pflanzliste Sträucher

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

Begründung

Schutzgut Pflanz- Vermeidung der Florenverfälschung, Schaffung von Lebensräumen für Tiere
zen/Bio-
tope/Tiere:

Schutzgut Land- Erhalt eines regionaltypischen Landschaftsbildes
schaftsbild:

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 4 BNatSchG

V3 Rodung von Gehölzen außerhalb der VogelbrutzeitMaßnahme

Falls Gehölzrodungen notwendig werden, müssen diese zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchgeführt werden.

Begründung

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Beeinträchtigung oder Tötung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen (§ 44 BNatSchG)

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 39 und 44 BNatSchG

10.2 Minimierungsmaßnahmen (M)

M1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen.

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigem Aushub) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase der Erschließungs- u. Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen und nicht verwertbar ist, kann auf der (gemeindeeigenen) Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen.
- Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monaten nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall, Anlegen von Wegen, o.ä.) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z0 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 die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen verwiesen.
- Gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.

Begründung

Schutzgut Boden	schonender Umgang mit Boden, Sicherung der Bodenfunktionen
<u>Sicherung</u>	Hinweis im Bebauungsplan

M2 Verwendung wasserdurchlässiger OberflächenbelägeMaßnahme

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.

Begründung

Schutzgut Boden	Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers
<u>Festsetzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem MetallMaßnahme

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.

Begründung

Schutzgut Boden	Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodens im Wasserschutzgebiet. Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten.
<u>Festsetzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M4 Versickerung von NiederschlagswässernMaßnahme

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

Begründung

Schutzgut Wasser	Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet, Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen lokalen Wasserkreislauf
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Festsetzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--------------------	-------------------------

M5 Reduktion von LichtemissionenMaßnahme

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 3.000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

Begründung

Schutzgut Tiere	Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schutzgut Mensch/ Landschaft	Erhalt des nächtlichen Landschaftsbildes, menschliche Gesundheit
---------------------------------	------------------------------------------------------------------

<u>Festsetzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--------------------	-------------------------

10.3 Kompensationsmaßnahmen (K)

K1 Umbau eines Fichtenforsts in einen Eichen-Sekundärwald, Gewinn Obere Wengen, Mahlstetten Maßnahme

Rund 900 m nordöstlich des Bauvorhabens befinden sich die Flurstücke 806 und 807 (Gesamtfläche rd. 2.300 m²), Gewinn „Obere Wengen“, Gemarkung Mahlstetten. Diese sind im Besitz des Vorhabenträgers und derzeit als Fichtenstangenforst bestockt, der unmittelbar an eine FFH-Mähwiese angrenzt. Die Fichten stehen sehr dicht und sind weniger als 50 Jahre alt. Eine Kraut- und Strauchschicht sowie ein stufiger Waldrand sind nicht ausgebildet. Am Rande stehen einzelne Ahorn-Bäume.

Entwicklungsziel ist ein **Eichen-Sekundärwald** mit arten- und struktureichem Waldsaum. Die 2.300 m² große Maßnahmenfläche besitzt eine Breite von 8,5 bis 21 m (schmalste Stelle im SW, breiteste Stelle im NO).

1. Kulturvorbereitung, ggf. Übernahme von Zielarten

- Räumung des Fichtenbestands außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht zwischen 1.3. und 30.9.
- Erhalt standortstypischer Arten (Ahorn!), von Pioniergehölzen und Sträuchern, falls vorhanden

2. Pflanzen von Zielarten

- Anpflanzung der Zielbaumart: Stieleiche (*Quercus robur*)
- Schutz gegen Wildverbiss
- Pflanzgut Waldbaumarten: zertifiziertes Vermehrungsgut entsprechend des Merkblattes Pflanzgut und Pflanzung (MLR ForstBW Praxis 2018, S. 8/9). Die Auswahl des Pflanzmaterials der Waldbaumarten erfolgt anhand der Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut in BW.
- Strauchzone (ca. 3-5 m breit): Anpflanzung von Sträuchern: z.B. Hasel, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Holunder, Liguster, Vogelbeere, Wildrose, Himbeere, Mehlbeere
- Pflanzgut Straucharten: Gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“
- Die Krautsaumfläche wird nicht bepflanzt.

3. Dauerhafte Pflege - Kultursicherungsmaßnahmen (Freischneiden, bei Abgang nachpflanzen)

- Fichte zurückdrängen (aus angrenzendem Bestand)
- Mischwuchsregulierung, Jungbestandspflege, dauerhafte Sicherung der Eiche
- Regelmäßige Pflege des Waldrands, alle 5-10 Jahre einzelstamm- oder femelschlagartig,
- Um einer Verbuschung entgegenzuwirken, ist der Krautsaum 1x jährlich im Spätsommer oder Herbst abschnittsweise zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.



Abb. 11: Lage des Vorhabens (rot) und der externen Kompensationsfläche K1 (blau) (aktuelles Orthophoto: Landesarchiv LGL, www.leo-bw.de/kartenbasierte-suche)



Abb. 12: externe Kompensationsmaßnahme K1: Fotos des Fichtenforsts

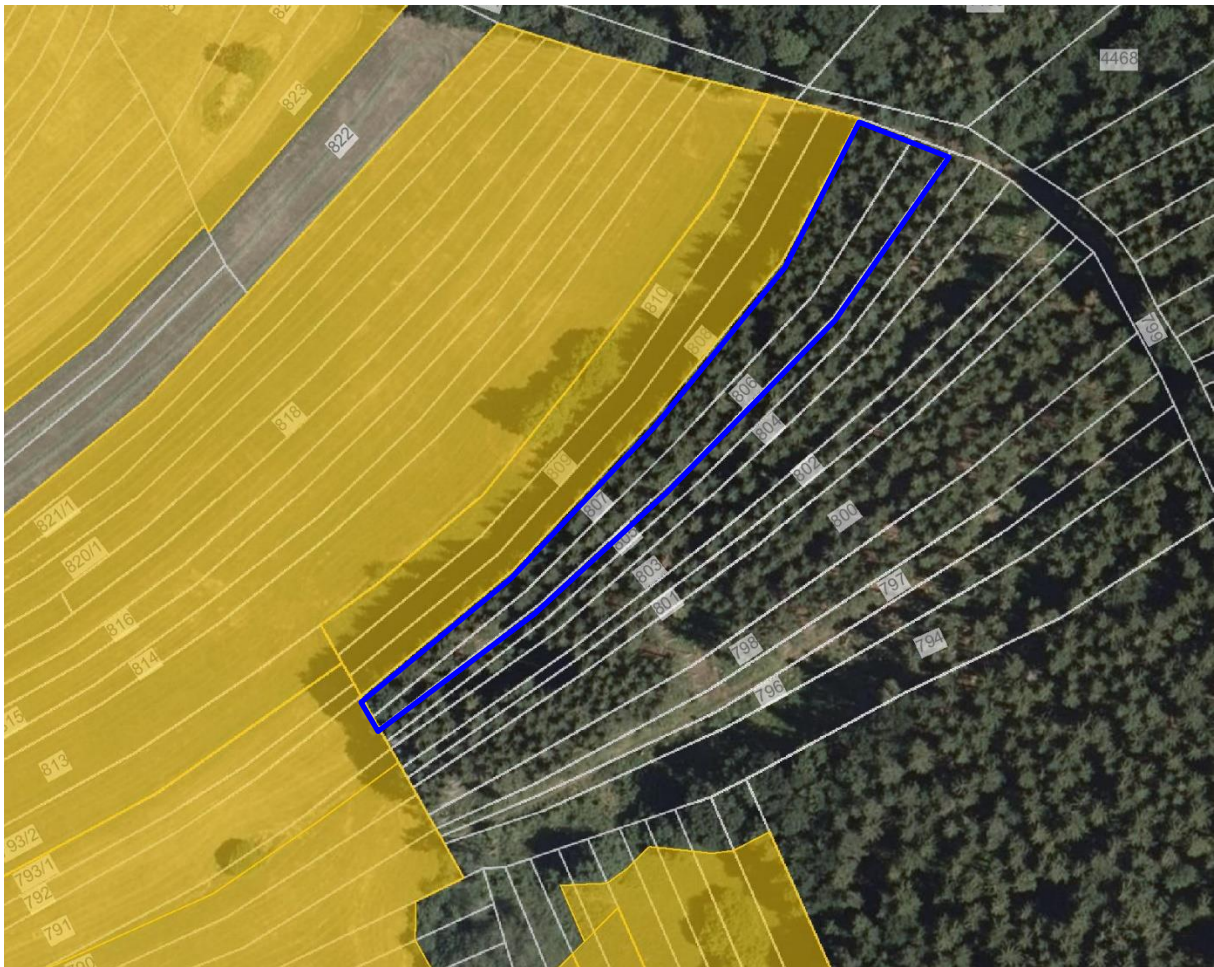


Abb. 13: externe Kompensationsmaßnahme K1: FFH-Mähwiesen grenzen unmittelbar an den Waldrand an (Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst)



Abb. 14: Historisches Luftbild (1968) der Maßnahmenfläche K1: ehemaliges Grünland, Quelle: Landesarchiv LGL, Historische Karten (www.leo-bw.de/kartenbasierte-suche)

Begründung

Die potentielle natürliche Vegetation der Fläche ist ein Waldgersten-Buchenwald; örtlich Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald der Albhochfläche. Es handelt sich um eine ehemalige Grünlandfläche, die aufgeforstet wurde.

Die Fläche liegt innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebiets Nr. 7820-441 „Südwestalb und Oberes Donautal“ und grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 7919311 „Großer Heuberg und Donautal“ an. Die Waldumbaumaßnahme wird sich voraussichtlich positiv auf die nördlich angrenzende, derzeit durch den Fichtenforst beschattete FFH-Mähwiese (Nr. 6510800046049653, Gesamtzustand C) auswirken, die dadurch wieder stärker besonnt wird. Die Fläche befindet sich in einem 500 m-Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte, sowie in einem Kernraum für den Biotopverbund trockener Standorte. Nördlich der Fläche befindet sich ein nach § 33 NatSchG geschützter Steinriegel (verbuscht). Ein Eichen-Sekundärwald mit gestuftem Waldrand aus einheimischen Sträuchern ist von höherer ökologischer Wertigkeit und biologischer Vielfalt als ein Fichtenforst. Er bietet Rückzugsraum und Nahrung für Arten und Lebensgemeinschaften (Schutzgüter Tiere und Pflanzen). In Verzahnung mit dem FFH-Grünland und geschützten Steinriegeln dient die Maßnahme der Stärkung des Biotopverbunds trockener und mittlerer Standorte. Die Kompensationsmaßnahme dient außerdem der schutzgutübergreifenden Kompensation der Neuversiegelung (Schutzgut Boden).

Die Maßnahme wurde mit dem zuständigen Revierförster vorabgestimmt.

Rechtliche Sicherung: Dingliche Sicherung der Umbaumaßnahme im Grundbuch (Eintragung einer Reallast)

11. Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

12. Eingriffs-Kompensationsbilanz

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den geplanten Eingriff wird gemäß Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) erstellt. Maßgeblich sind die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen / Biotope. Hierfür wird der Kompensationsbedarf in Ökopunkten ermittelt, addiert und funktionsübergreifend kompensiert.

Kompensationsmaßnahmen sind nur für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Boden erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Klima/Luft und Wasser sind bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Veränderung des Landschaftsbildes kann durch den Erhalt der angrenzenden Baumhecke minimiert werden. Durch die bestehenden Gehölze am Gebietsrand und im Hofbereich ist der Hof ausreichend in die Landschaft eingebunden.

12.1 Schutzgut Boden

Zur Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden die Bodenfunktionen gemäß Heft 23 Bodenschutz „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010) ermittelt und der Eingriff gemäß Landes-Ökokontoverordnung (2010) bewertet.

Die baulichen Maßnahmen finden auf den Flurstücken 467/1 und 467 statt. Ein Teil der Böden ist bereits teilversiegelt und als Reitplatz befestigt. Die unversiegelten, lehmig-tonigen Böden weisen eine Boden- und Grünlandgrundzahl von 35-59 auf. Die Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (2), die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist gering (1), als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch (3), Gesamtwertstufe 2.

Die Bilanzierung wird nur für die Bereiche durchgeführt, in denen eine Nutzungsänderung erfolgt.

Für die Ermittlung der Ökopunkte wird die Gesamtwertstufe mit 4 multipliziert („ÖP [Gesamtbew. X 4]“). Der Kompensationsbedarf entspricht der Differenz der Bewertung vor und nach dem Eingriff.

Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffs für das Schutzgut Boden

Flurstücke	aktuelle Nutzung	Klassenzeichen	Fläche (m ²)	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse VOR dem Eingriff						Bewertungsklasse NACH dem Eingriff						Kompensationsbedarf in ÖP KB=Fx(ÖPvE-			
					NB	AW	FP	NV	Gesamt	ÖP (Gesamtbew. x 4)	ÖP x A [m ²]	NB	AW	FP	NV	Gesamt	ÖP (Gesamtbew. x 4)	ÖP x A [m ²]	ÖP/m ²	ÖP x A [m ²]
467, 467/1, 468, 470, 611	unversiegelt, Weide	35-59	196	vollversiegelte Flächen (Stall)	2	1	3	*	2,000	8	1.568	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-8,000	-1.568
			733	teilversiegelt, wasserdurchlässig (Reitplatz)	2	1	3	*	2,000	8	5.864	1	1	1	*	1,000	4,000	2.932	-4,000	-2.932
	teilversiegelt, wasserdurchlässig (Reitplatz)		280	vollversiegelte Flächen (überdachter Roundpen)	1	1	1	*	1,000	4	1.120	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-4,000	-1.120
	keine Nutzungsänderung		4.518	keine Nutzungsänderung																0
Zwischensumme			5.727																	-5.620
Zusätzlicher Verlust von pauschal 10 % des Eingriffes wegen bauzeitlicher Beeinträchtigungen:																			-562	
Summe																				-6.182

* Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertung 4). In diesem Fall wird der Boden ungeachtet der verbleibenden Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung mit 4 eingestuft.

ÖP	Ökopunkte	Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):
NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	0 keine (versiegelte Flächen)
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1 gering
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe	2 mittel
NV	Sonderstandort für naturnahe Vegetation	3 hoch
		4 sehr hoch

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von rd. 6.200 Ökopunkten.**

12.2 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Gemäß der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (2010) ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen/Biotope unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelungen ein **Kompensationsdefizit von 5.700 Ökopunkten**.

Tabelle 7: Ermittlung des Eingriffs für das Schutzgut Pflanzen/Biotope

BESTAND			Ökokonto-VO		
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.63	Intensivweide, Trittschäden, lückige Grasnarbe, Unterstand	1.560	6	6	9.360
33.70/33.80	Trittpflanzenbestand, Zierrasen	350	4	4	1.400
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (angrenzend an Reitplätze und Round Pen)	90	11	11	990
44.21	Fichtengruppen, standortfremde Hecken aus Fichten und Laubbäumen	152	10	10	1.520
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	635	1	1	635
60.21	Versiegelte Fläche	370	1	1	370
60.23	Wassergebundene Fläche	1.130	2	2	2.260
60.24	Unbefestigter Platz ohne Pflanzenbewuchs (Round Pen, Reitplatz)	1.440	3	3	4.320
45.30	gepflanzte Obst- und Laubbäume als Kompensation für frühere Baugenehmigungen 2014 u. 2018*	(18 St.)			
45.30	wertgebende Laubbäume *	(3 St.)			
	Summe	5.727			20.855

* Bestandsbäume bleiben erhalten bzw. werden auf dem Grundstück verpflanzt, werden nicht bilanziert

PLANUNG			Ökokonto-VO	
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ 0,25 = 25%)	1.432	1	1.432
60.22	Gepflasterte Flächen (bis GRZ 0,27 = 2%)	115	1	115
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (bis GRZ 0,8 = 53%), ohne Round Pen, Reitplatz	975	2	1.951
60.24	Unbefestigter Platz ohne Pflanzenbewuchs (Reitplatz)	2.060	3	6.180
33.63/33.70/33.80	20% nicht überbaubare Flächen (Annahme: Mix aus Intensivweide, Trittpflanzenbestand, Zierrasen)	993	4	3.974
44.21	Fichtengruppen, standortfremde Hecken aus Fichten und Laubbäumen	152	10	1.520
45.30	gepflanzte Obst- und Laubbäume als Kompensation für frühere Baugenehmigungen 2014 u. 2018*	(18 St.)		
45.30	wertgebende Laubbäume *	(3 St.)		
	Summe	5.727		15.171

Kompensationsbedarf (Differenz Planung - Bestand)

-5.684

12.3 Ausgleichsbedarf

Tabelle 8: Ausgleichsbedarf

	Ökopunkte
Eingriff Schutzgut Boden	-6.182
Eingriff Schutzgut Pflanzen/Biotope	-5.684
GESAMT	-11.866

Nach Summierung des Ausgleichsbedarfs für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/Biotope ergibt sich ein Defizit von knapp 12.000 ÖP.

12.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/Biotope ist eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig. Durch die externe Kompensationsmaßnahme K1 werden **13.800 Ökopunkte** generiert.

Tabelle 9: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme K1

BESTAND			Ökopunkte		
Nr.	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
59.40	K1 Nadelbaumbestand, Fichtenforst, Flst. 806, 807, Gewinn Obere Wengen, Länge 175 m, Tiefe 10-20 m, artenarm, keine Strauch- und Krautschicht, standortgemäße Waldbodenflora nicht vollständig vorhanden	2.300	14	14	32.200
	Summe				32.200

PLANUNG			Ökopunkte		
Nr.	Biototyp	Fläche (m ²)	Biotopwert		Bilanzwert
56.40	K1: Eichensekundärwald mit Waldrandgestaltung (gestufter Waldrand mit hohem Strauchanteil), Flst. 806, 807, Gewinn Obere Wengen*	2.300	20	20	46.000
	Summe Ökopunkte				46.000

Aufwertungspotential (Planung - Bestand)	13.800
-------------------------------------------------	---------------

*Beseitigung einer naturfernen Bestockung

12.5 Gesamtbilanz

Tabelle 10: Gesamtbilanz

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-6.182
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen/Biotope	-5.684
Kompensationsmaßnahme Pflanzen/Biotope	13.800
GESAMT	1.934

Durch die externe Kompensationsmaßnahme wird der Eingriff vollständig kompensiert.

12.6 Fazit

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Das Vorhaben ist daher in naturschutzrechtlichem Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten.

13. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden und um ggf. unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen erkennen zu können, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung durch die genehmigende Stelle (hier: Gemeinde Mahlstetten) durchzuführen.

Folgendes Monitoringkonzept ist anzuwenden:

- Die Ausführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen und möglicherweise auftretende, unvorhergesehene Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde Mahlstetten erstmalig **ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans** bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut **nach 3 und 5 Jahren** durch Ortsbesichtigung überprüft.
- Die Überprüfungen sind in Wort und Bild zu protokollieren.
- Falls unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, ist von der zuständigen Stelle der Gemeinde Mahlstetten zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.
- Nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die zuständigen Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

14. Literatur und Quellen

DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL E.V.

- Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (2007)

GEMEINDE MAHLSTETTEN

- Bebauungsplan „Pferdehof“, Vorentwurf, Stand 12.04.2023 (R. Stehle)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (HRSG.):

- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten (2005)
- Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung (2006)
- Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2018)
- Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23 (2010)
- Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis Landschaftspflege 1 (2002)

REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG

- Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SPAICHINGEN

- Flächennutzungsplan (2018)

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG:

- Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (2002)

Karten/Pläne

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BW

- Geowissenschaftliche Übersichtskarten <https://maps.lgrb-bw.de/>

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG

- Topographische Karte digital (Top 25 Viewer)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):

- Online-Daten- und Kartendienst (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG :

- <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>

LEO-BW – HISTORISCHE KARTEN:

- <https://www.leo-bw.de/web/guest/karte-vollbild>

Aktuelle Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- EU-Vogelschutzrichtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).
- FFH-Richtlinie – Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992, zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG).
- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010, in Kraft getreten am 1. April 2011
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Umweltschadengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 441)
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) Vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist

ANHANG

Fotodokumentation (Herzog 2020/21; Stehle 11/2022; Appler 03/2023)



Unbefestigter Reitplatz (04.03.2021)



Eingezäunter, unbefestigter Roundpen angrenzend an den Reitplatz (04.03.2021). In diesem Bereich erfolgt die Erweiterung des Reitplatzes nach Süden. Der Roundpen wird aufgegeben.



Hengstweide. Die Trittschäden in der Grasnarbe sind gut zu erkennen (04.03.2021). Hier wird der Stall errichtet.



Luftaufnahme der Hofstelle vom 7.7.2020



Die nördlich angrenzende Baumhecke aus Laubbäumen und Fichten entlang des Weges bleibt erhalten (März 2023).



Blick auf die Intensivweide im Norden des Plangebiets. Die im Eingangsbereich gepflanzten jungen Bäume werden versetzt, da in diesem Bereich ein Stallgebäude errichtet wird. (März 2023)



Round Pen, Blick Richtung Mahlsetten. Die jungen Hainbuchen am Round Pen werden versetzt, da in diesem Bereich der Reitplatz erweitert wird. (März 2023)



Zufahrtbereich zur Hofstelle. Blick nach Südwesten.

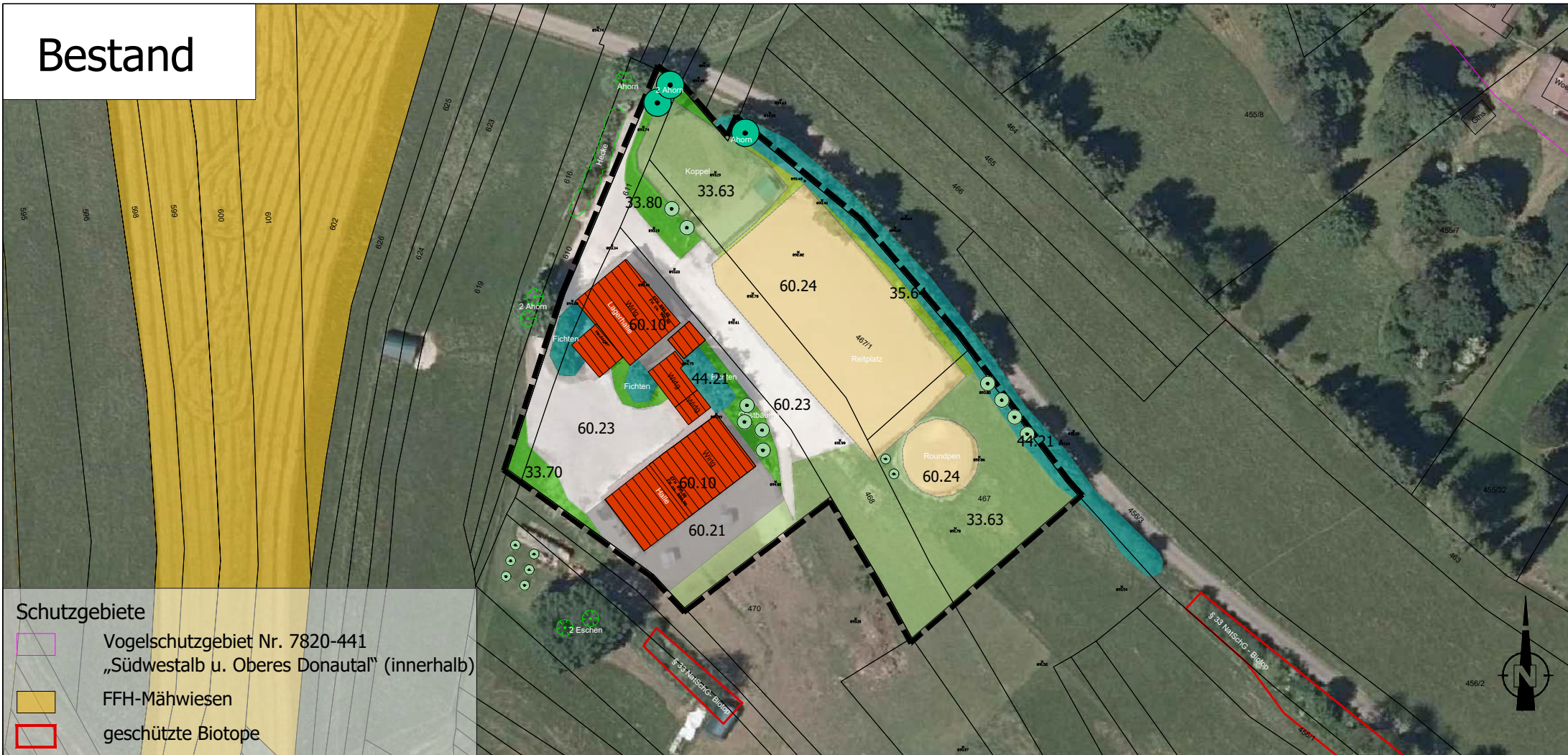


Die 4 Obstbäume nordöstlich der Lagerhalle bleiben erhalten (Kompensationsmaßnahme zum Bauvorhaben 2014).



Blick von Süden aus auf den Pferdehof. Die niedrigen Gebäude treten gegenüber den Bestandsbäumen kaum in Erscheinung. Die neuen Gebäude weisen ähnliche Höhen auf.

Bestand



Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet Nr. 7820-441 „Südwestalb u. Oberes Donautal“ (innerhalb)
- FFH-Mähwiesen
- geschützte Biotope

Bestand Biototypen (Biototypennummer nach LUBW)

- Intensivweide (33.63)
- Trittpflanzenbestand (33.70), Zierrasen (33.80)
- Grasreiche Ruderalvegetation (35.64)
- Naturraum- oder standortfremde Hecke (44.21) aus Fichten und Laubbäumen
- Gebäude (60.10)
- Versiegelte Fläche (60.21)
- Wassergebundene Fläche (60.23)
- unbefestigter Platz aus Sand, ohne Pflanzenbewuchs, Reitplatz (60.24)
- Laub- und Obstbäume, 18 Stk. (Kompensationsmaßnahmen 2014+2018)
- wertgebender Einzelbaum (45.30)

Planung

- geplante Gebäude
- geplanter Reitplatz
- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßnahmen (V= Vermeidung, M= Minimierung, K= Kompensation)

- V1 Schutz und Erhalt von Gehölzen
 - Bäume Bestand
 - Bäume neu (bzw. versetzt)
 - Hecke (straßenbegleitend)
- V2 Verwendung gebietsheimischen Pflanzmaterials
- V3 Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- M1 Schutz des Oberbodens
- M2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge
- M3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall
- M4 Versickerung von Oberflächenwässern
- M5 Reduktion von Lichtemissionen
- K1 Umbau eines Fichtenforsts in einen Eichen-Sekundärwald (Flst. 806, 807, Übersichtspläne siehe Text)

Planung



Projekt		
Umweltbericht zum Bebauungsplan "Pferdehof"		
Gemeinde: Gemeinde Mahlstetten Marienplatz 1 78601 Mahlstetten		
Plan		
Bestands- und Maßnahmenplan		
Datum 07.09.2023	Maßstab M 1:1.000	Plan-Nr. 2880/1
Bearbeiter	Blattgröße A 3	Änderungen
365° freiraum + umwelt Kübler Seng Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure Klosterstraße 1 88662 Überlingen Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com		



Luftbild: LGL