Gemeinde Mahlstetten
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
"Schuppengebiet Deichselbrunnen"

- zeichnerischer Teil -

Satzungsbeschluss vom 21.03.2018
nach § 10 Abs. 1 BauGB

M 1:500

02.08.2017

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch

Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Zeichenerklärung

Ergänzende textliche Festsetzungen in den "Planungsrechtlichen Festsetzungen" und in den "Örtlichen Bauvorschriften".

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO	Sondergebiet

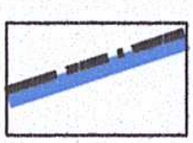
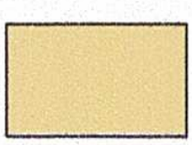
Mass der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GR max. 145 qm	Grundfläche der Schuppen
PD 10° - 12°	Pultdach, Dachneigung
GH - C max. 6,0 m	Festsetzungen" und in den "Örtlichen Bauvorschriften". Bezugshöhe: siehe Planungsrechtliche Festsetzungen

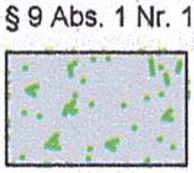
Bauweise und Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o L max. 12 m	Offene Bauweise Maximale Länge der Schuppen
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen - als Grünflächen anzulegen

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Flächen zur inneren Erschließung als Schotterrasen

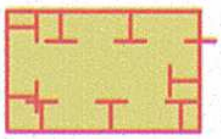
Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen - öffentlich

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

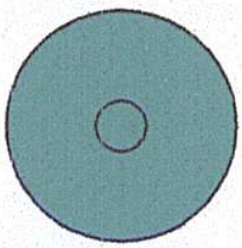
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



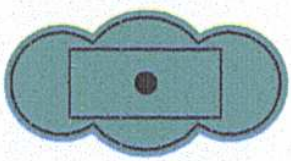
Flächen für Maßnahmen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

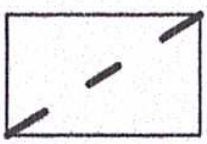
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Pflanzung von großkronigen Bäumen



Erhalt von sonstigen Bepflanzungen
- gemäß Planeinschrieb und Grünordnungsplan



Projektierte Bauplätze

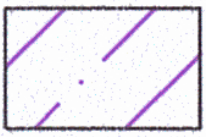
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

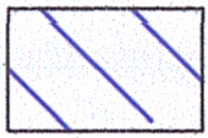


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

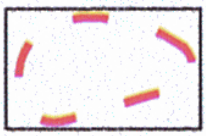
Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften



Natura 2000-FFH-Gebiet



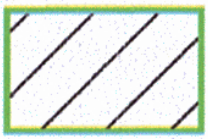
Natura 2000-Vogelschutzgebiet
- Planausschnitt befindet sich vollstänig im Vogelschutzgebiet



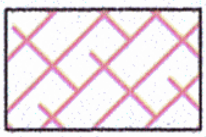
Besonders geschützte Biotope



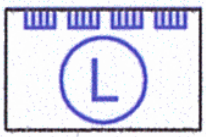
FFH-Mähwiesen Bestand



Kompensationsfläche für FFH-Mähwiese



Ausgleich für Besonders geschütztes Biotop "Steinriegel", ggf. mit Feldgehölz



Landschaftsschutzgebiet - Bestand

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

Die im Plan dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein, Stand vom 29.12.2014.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schuppengebiet Deichselbrunnen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Scoping

Mit Schreiben vom 13.03.2014 wurde den mit Umweltfragen wesentlich befassten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erste wichtige Hinweise zum Planvorhaben und zur Standortwahl nach einer Prüfung von Alternativen mitgeteilt. Das Scoping diente weiterhin dazu, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Ein städtebauliches Konzept wurde vorgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 21.09.2015 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfs vom 14.09.2015 die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Frühzeitige Beteiligung wurde am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 12.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 wurde die Frühzeitige Beteiligung der Bürger durch Planaushang, Fassung vom 21.09.2015, durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 21.09.2015, aufgefordert.

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 14.12.2015 eine erhebliche Verkleinerung des Plangebietes.

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 22.02.2016 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, mit den eingegangenen Äußerungen.

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 22.02.2016 zum Bebauungsplan "Schuppengebiet Deichselbrunnen", Fassung vom 20.01.2016, den Auslegungsbeschluss. Die Öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Mahlstetten am 03.03.2016 bekannt gemacht.

In der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 fand die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Fassung vom 20.01.016 statt.

Mit Schreiben vom 10.03 20106 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Planunterlagen, Fassung vom 20.01.2016, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Abwägung

In seiner Sitzung am 21.03.2018 befasst sich der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den eingegangenen Stellungnahmen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 21.03.2018 fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schuppengebiet Deichselbrunnen", Fassung vom 02.08.2017.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Mahlstetten, den ....

Helmut Götz (Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Mahlstetten, den ....

Helmut Götz (Bürgermeister)

Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

Mit ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Mahlstetten

am 05.04.18 ist der Bebauungsplan "Schuppengebiet Deichselbrunnen"

am ..... in Kraft getreten.

Ausgefertigt:

Mahlstetten, den ..... Mahlstetten 23. MRZ. 2018

.....

Helmut Götz (Bürgermeister)

* Gemeinde Mahlstetten * Landkreis Tuttlingen *

Satzung

über den Bebauungsplan

„Schuppengebiet Deichselbrunnen“

Gemeinde Mahlstetten
Landkreis Tuttlingen

I. Satzung über den Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen“

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schuppengebiet Deichselbrunnen“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften,

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) , in der derzeit aktuellen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit aktuellen Fassung,
- des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103), in der derzeit aktuellen Fassung,
- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100), in der derzeit aktuellen Fassung und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit aktuellen Fassung,

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Satzung über den Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunen“ sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen“ jeweils als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zu I. und zu II. ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 02.08.2017. Die Geltungsbereiche der Satzung zu I. und der Satzung zu II. sind identisch.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzung zu I. sind:

- die gemeinsamen Planzeichnung vom 02.08.2017, Maßstab 1:500 und
- die Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 02.08.2017.

Der Satzung zu I. ist nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt:

- als Anlage 1 die Begründung vom 02.08.2017 und
- als Anlage 2 der Umweltbericht mit Umweltprüfung vom 02.08.2017 als gesonderter Teil der Begründung.

Inhalte der Satzungen zu I. und II. sind in der Begründung enthalten und erläutert.

Bestandteile der Satzung zu II. sind:

- der gemeinsamen Planzeichnung vom 02.08.2017, Maßstab 1:500 und
- die Örtlichen Bauvorschriften vom 02.08.2017.

Die Begründung der Satzung zu I. sowie Erläuterungen der Satzung zu II. haben dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Weitere Anlagen des Bebauungsplans sind:

- Anlage 3 die Zusammenfassende Erklärung vom 02.08.2017.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Zu I. - Ordnungswidrig nach § 213 BauGB handelt, wer die in § 213 BauGB normierten Tatbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans verübt bzw. veranlasst.

Zu II. - Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen“ ist mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Mahlstetten, den 21.03.2018 .....

Helmut Götz

(Bürgermeister) (Siegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2018 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Mahlstetten, den 23.03.2018

.....

Helmut Götz
(Bürgermeister)

Gemeinde Mahlstetten * Landkreis Tuttlingen *

(Siegel)

Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

„Schuppengebiet Deichselbrunnen“

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Satzungsbeschluss vom 21.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planungsstand: 02.08.2017

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Inhaltsverzeichnis

1.	**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**	**5**
1.1.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**5**
1.1.1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**	**6**
1.2.1.	Bauweise	6
1.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.2.3.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
1.3.	**Verkehrsflächen**	**6**
1.3.1.	Verkehrsflächen	6
1.4.	**Grünflächen**	**6**
1.4.1.	Öffentliche Grünflächen	6
1.5.	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**7**
1.5.1.	Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
1.5.2.	Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
1.5.3.	Arten- und Biotopschutz	7
1.5.4.	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	7
1.5.5.	Schutz von Oberflächengewässer und Grundwasser	8
1.5.6.	Schutz des Landschaftsbildes	9
1.6.	**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**9**
1.6.1.	Pflanzung von Bäumen	9
1.6.2.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
2.	**Hinweise**	**10**
2.1.	**Versorgungsanlagen und -leitungen**	**10**
2.2.	**Beseitigung von Schmutz- und Brauchwasser**	**10**
2.3.	**Beseitigung von Niederschlagswasser**	**10**
2.4.	**Baugrund**	**10**
2.5.	**Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen**	**10**
2.6.	**Archäologische Denkmalpflege**	**10**
2.7.	**Pflanzenlisten**	**10**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG)
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 1992, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 23 BauNVO

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
mit der Zweckbestimmung „Gebiet für land- und forstwirtschaftliche Geräte- und Lagerschuppen".

1.1.1.1. Regelungen zur allgemeinen Zulässigkeit

Zugelassen sind:

- ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Geräte- und Lagerschuppen sowie der Futterbergung dienende Schuppen.
- Die Lagerung von Brennholz innerhalb der Schuppen sowie an den Außenwänden der Schuppen ist zulässig.

Nicht zugelassen sind:

- Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Daueraufenthalt von Personen und Tieren dienen können.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keinerlei Feuerstellen zulässig.
- Mit Ausnahme von Traktoren ist das Unterstellen von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor sowie von Wohnwagen und Booten nicht zulässig.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 BauNVO
Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist festgesetzt:

1.1.2.1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) durch Baugrenzen dargestellt.

- Darüber hinaus ist die Grundfläche je Einzelschuppen auf max. 145 m² beschränkt.

1.1.2.2. Höhe baulicher Anlagen

- Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan - zeichnerischer Teil.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,00 m (vgl. "Detailzeichnung Schuppen"). Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe der an die Schuppen angrenzenden Erschließungsfläche.
- Photovoltaikanlagen dürfen die jeweilige Dachfläche um max. 1,0 m überschreiten.

1.1.2.3. Maß und Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche gegenüberliegender Außenwände benachbarter Schuppen darf an keiner Stelle 5,0 m unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1. Bauweise

§ 22 BauNVO

Offene Bauweise ist festgesetzt. Die wegzugewandte Länge der Schuppen darf höchstens 12 m betragen.

1.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

1.2.3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht der Erschließung dienen, sind als Grünflächen anzulegen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zugelassen.

1.3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3.1. Verkehrsflächen

Gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans.

Der Erschließungsweg (öffentliche Zufahrt zum Schuppengebiet) ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wasserdurchlässig, mit Schotter, auszubilden bzw. zu erhalten.

1.4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4.1. Öffentliche Grünflächen

Gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans.

Die Flächen sind extensiv gemäß den Erläuterungen im Grünordnungsplan zu bepflanzen und zu unterhalten. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellflächen ist nicht zugelassen.

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Die Flächen sind naturnahe gemäß den Erläuterungen im Bebauungsplan / Grünordnungsplan zu unterhalten. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellflächen ist nicht zugelassen.

1.5.2. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.3. Arten- und Biotopschutz

1.5.3.1. Vermeidung der Tötung von Vögeln während der Brutzeit

Um Brutvorkommen in den Gehölzbeständen des Plangebietes zu vermeiden, sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldbereinigungen nur außerhalb der Brutzeiten, von Oktober bis Februar, durchzuführen.

1.5.3.2. Erhalt Besonders geschützter Biotope

Im Norden tangiert ein Besonders geschütztes Biotop kleinflächig das Plangebiet. Entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan ist es auch im Überschneidungsbereich dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit ist das Biotop vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.5.3.3. Erhalt von Biotopflächen

Die im Plangebiet als „Flächen für Maßnahmen ... Natur und Landschaft" und als „Grünflächen" festgesetzten Bereiche sind mit ihrer heutigen Biotopstruktur dauerhaft zu erhalten. Sie sind ggf. durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

Das Abstellen von Fahrzeugen sowie jegliche Ablagerungen sind dauerhaft zu untersagen. Während der Bauzeit sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.5.4. Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

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

1.5.4.1. Reduzierung von Bodenaushub

Gründung der Schuppen auf Streifen- und Punktfundamenten. Der Aushub ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

1.5.4.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Herstellung der Schuppen sowie von privaten Zufahrten sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. +/- 0,25 m zulässig.

Wird für Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

1.5.4.3. Schutz von Bodenschichten

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Höhe max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei einer Lagerungszeit über 6 Monate ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen. Das Zwischenlager darf nicht befahren werden.

Überschüssiger Boden ist abzufahren. Seine weitere Verwendung ist mit der Gemeinde und der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt) abzustimmen.

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten. Die Baustelleneinrichtung ist auf bereits befestigten Flächen (Erschließungsflächen) anzulegen. Auf verdichtungsarmes Arbeiten ist zu achten.

1.5.4.4. Schutz von Bodenflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über einen 2 m breiten Arbeitsraum um das jeweilige Bauvorhaben hinaus, die vorhandenen Böden nicht geschädigt werden. Der Boden außerhalb dieses Bau- und Arbeitsraumes darf nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Bereiche, die als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt sind, dürfen ebenfalls nicht überfahren werden oder als Lagerflächen genutzt werden.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist durch flächensparende Planentwürfe, möglichst kurze Zufahrten und eine geländeangepasste Bauweise zu achten. Eine Bodenversiegelung außerhalb der Bodenplatten der Schuppen ist nicht zulässig. Zur Befestigung von Zufahrten und Zuwegungen ist ein wasserdurchlässiger Schotterbelag zulässig.

1.5.4.5. Sukzessive Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet bildet einen Bauabschnitt, der dennoch nach Bedarf sukzessive vom Weg aus erschlossen werden soll.

1.5.5. Schutz von Oberflächengewässer und Grundwasser

1.5.5.1. Wasserdurchlässige Befestigung von Fahr- und Rangierflächen

Die Fahr-und Rangierbereiche sind zur Aufrechterhaltung der Neubildung von Grundwasser und der Abflussregulationsfunktion des Standortes wasserdurchlässig mit einer Einsaat als Schotterrasen anzulegen.

1.5.5.2. Wasserdurchlässige Befestigung des Zufahrtweges

Der Zufahrtsweg ist in seinem heutigen Zustand als Schotterweg zur Aufrechterhaltung der Neubildung von Grundwasser und der Abflussregulationsfunktion zu erhalten.

1.5.5.3. Ableiten und Versickern von Dachflächenwasser

Auf den Schuppendächern anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig abzuleiten und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu versickern.

1.5.5.4. Schutz des Grundwassers vor einem Eintrag wassergefährdender Stoffe

Einschränkung der Art der baulichen Nutzung und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Mit Ausnahme von Traktoren ist das Unterstellen von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor sowie von Wohnwagen und Booten nicht zulässig.

1.5.6. Schutz des Landschaftsbildes

1.5.6.1. Gestaltung der Schuppen

Die Schuppen soll eine einheitliche Grundstruktur aufweisen.

Bei der Fassadengestaltung sollen Fassaden und über 1 m breite Tore mit Holz- oder Profilblech-verkleidungen hergestellt werden.

Holzverkleidungen sind naturbelassen (ohne Anstrich) zulässig. Bei Profilblechen sind nur Farbanstriche in den Farbtönen RAL-Nr. 9002 grau-weiß, alternativ RAL-Nr. 1013 perlweiß oder RAL-Nr. 9001 cremeweiß zulässig

Dacheindeckungen sind nur in braunen (RAL 3009) oder anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL 7016) zulässig.

1.6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1.6.1. Pflanzung von Bäumen

Die Auswahl der Gehölze ist nach den Pflanzenlisten gemäß Ziffer 3.6 zu treffen.

1.6.1.1. Pflanzgebot - Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern – Pfg 1

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen.

1.6.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.6.2.1. Erhaltung Bäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

1.6.2.2. Erhalt Hecken

Die im Bereich der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Fläche vorhandenen Hecken und Strauchgruppen sind grundsätzlich zu erhalten. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können Pflegeeingriffe vorgenommen werden.

2. Hinweise

2.1. Versorgungsanlagen und -leitungen

Eine öffentliche Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere Elektrizität und Frischwasser, ist nicht vorgesehen. Anschlüsse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Anschluss von Photovoltaikanlagen an den Netzeinspeisepunkt sowie für eine ggf. notwendige Zuführung von Betriebsstrom ist der Anlagenbetreiber zuständig. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich.

2.2. Beseitigung von Schmutz- und Brauchwasser

Im Plangebiet besteht kein Anschluss an die Abwasserentsorgung.

2.3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den Schuppendächern anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Schuppengrundstücken breitflächig zu versickern. Eine Einleitung in im Bebauungsplan gekennzeichnete „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist nicht zulässig.

2.4. Baugrund

Einzelheiten zum Bodenaufbau, zu den Grundwasserverhältnissen, bodenmechanischen Kennwerten und Bodenluftmessungen liegen nicht vor. Vor Gründungsarbeiten sind vom Bauherrn ggf. erforderliche gutachterliche Stellungnahmen einzuholen.

2.5. Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

In Anlage 1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind naturschutzrechtlich erforderliche Ersatzmaßnahmen, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Kohärenzmaßnahmen aufgezeigt worden. Über die Ersatzmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Mahlstetten und dem Landratsamt Tuttlingen geschlossen.

2.6. Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher ungekannte archäologische Bodenfunde zu Tage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie von allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761 / 208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ö.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.7. Pflanzenlisten

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation (Seggen-Buchenwald, Platterbsen-Buchenwald), gepflanzt

werden. Vorgaben der Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Für die Gehölzpflanzungen sind nur gebietsheimische Arten zugelassen (Herkunftsgebiet Schwäbische und Fränkische Alb).

Pflanzenliste Großbäume I. Ordnung:	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Pflanzenliste Mittelgroße Bäume II. Ordnung:	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aria	- Mehlbeere

Pflanzenliste Sträucher			
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hunds-Rose
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa glauca	- Rotblatt-Rose
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn	Rosa jundzilii	- Raublättrige Rose
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Crataegus palmstruchii	- Weißdorn	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Juniperus communis	- Gemeiner Wacholder	Sambucus racemosa	- Roter Traubenholunder
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster	Taxus baccata	- Eibe
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe		

Ausgefertigt:

Mahlstetten, den ..... 23. MRZ. 2018

Gemeinde Mahlstetten * Landkreis Tuttlingen *

.....

Helmut Götz,
Bürgermeister

Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

„Schuppengebiet Deichselbrunnen“

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Satzungsbeschluss vom 21.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planungsstand: 02.08.2017

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Inhaltsverzeichnis

1	**Örtliche Bauvorschriften**	**5**
1.1	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**5**
1.1.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung	5
1.1.2	Fassadengestaltung	5
1.2	**Werbeanlagen**	**5**
1.3	**Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen**	**5**
1.3.1	Innere Erschließung	5
1.3.2	Nutzung unbebauter Flächen	5
1.3.3	Einfriedungen	5
1.3.4	Höhenlage der Grundstücke	6
1.4	**Ableitung von Niederschlagswasser**	**6**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG)
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 1992, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

1 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigungen von mindestens 10° bis maximal 12°.
- Siehe Anlage "Detailzeichnung Schuppen".

Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbrauen (RAL-Nr. 3003 bis RAL-Nr. 3011) sowie in anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL-Nr. 7016) zulässig.

Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Kupfer- und Zinkblechen, sowie die Verwendung von bleihaltigen Verkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

1.1.2 Fassadengestaltung

Fassaden und über 1 m breite Tore sind mit Holz- oder Profilblechverkleidungen herzustellen. Als Spritzwasserschutz sind maximal 50 cm hohe massive Sockel zulässig.

Holzverkleidungen sind naturbelassen (ohne Anstrich) zulässig. Bei Profilblechen sind nur Farbanstriche in den Farbtönen Grau-weiß (RAL-Nr. 9002), Perlweiß (RAL-Nr. 1013), Cremeweiß (RAL-Nr. 9001 und dunkelgrün zulässig.

1.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

1.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.3.1 Innere Erschließung

Private Erschließungswege im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Graswege herzustellen.

1.3.2 Nutzung unbebauter Flächen

Außerhalb der Schuppen sind keine Lagerungen und Ablagerungen jeglicher Art zulässig. Die Lagerung von Brennholz an den Außenwänden der Schuppen ist zulässig.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen, Geräten, Wohnwagen und sonstigen Materialien ist nicht zulässig.

Unbebaute und nicht der Erschließung dienende Flächen (gemäß Plandarstellung) sind als Grünflächen anzulegen.

1.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

1.3.4 Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Die Höhenlage der Grundstücke ist durch das Niveau der Erschließungsflächen vorgegeben. Zur Herstellung der Schuppen sowie von Zufahrten sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. +/- 0,25 m zulässig

1.4 Ableitung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Schuppendächern anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Schuppengrundstücken breitflächig zu versickern. Eine Einleitung in im Bebauungsplan gekennzeichnete „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist nicht zulässig.

Ausgefertigt:

Mahlstetten, den .....23. MRZ. 2018

Gemeinde Mahlstetten * Landkreis Tübingen *

.....

Helmut Götz, Bürgermeister

Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

„Schuppengebiet Deichselbrunnen“

Begründung
nach § 2a Abs. 1 BauGB

Satzungsbeschluss vom 21.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planungsstand: 02.08.2017

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

**Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung**

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan *„Schuppengebiet Deichselbrunnen“* besteht aus:

- **zeichnerischer Teil im M 1:500** vom 02.08.2017
- **Planungsrechtliche Festsetzungen** vom 02.08.2017
- **Örtlichen Bauvorschriften** vom 02.08.2017

und den Anlagen

- **Anlage 1 Begründung** vom 02.08.2017
- **Anlage 2 Umweltbericht mit Umweltprüfung**
  vom 02.08.2017 (als Teil der Begründung)
  - Anl. 1 zum Umweltbericht
    Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG
    vom 02.08.2017
  - Anl. 2 zum Umweltbericht
    Artenschutzrechtliche Beurteilungen nach § 44 BNatSchG
    von 10.12.2014 / 21.09.2015
- **Anlage 3 Zusammenfassende Erklärung** vom 02.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung 6

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 6

1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele 7

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse 7

1.4. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 7

2. Bestehende, formell übergeordnete Planungen 9

2.1. Landesentwicklungsprogramm 2002 9

2.2. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 9

2.3. Flächennutzungsplan 10

3. Bestehende Fachplanungen 10

3.1. Umweltbericht zum FNP 10

4. Städtebauliche Planungskonzeption 11

4.1. Nutzung und Struktur 11

4.2. Erschließung und Verkehr 11

4.2.1. Erschließungskonzept 11

4.3. Grün- und Freiflächenkonzept 11

4.4. Energiekonzept 11

4.5. Entwässerungskonzept 12

4.5.1. Grundsätze zum Umgang mit Niederschlagswasser 12

4.5.2. Naturräumliche Gegebenheiten 12

4.5.3. Entwässerung von Niederschlagswasser 13

4.5.4. Entwässerung von Schmutzwasser 13

4.6. Sonstige Ver- und Entsorgung 13

4.6.1. Elektrizität und Frischwasser 13

4.6.2. Müll und Wertstoffe 13

5. Begründung der Festsetzungen 14

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 14

5.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 14

5.1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 14

5.1.3. Verkehrsflächen 15

5.1.4. Grünflächen 15

5.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15

5.2.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15

5.2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16

5.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 16

5.3.1. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17

5.3.2. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen 17

5.4. Örtliche Bauvorschriften 17

5.4.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 17
5.4.2. Werbeanlagen ... 17
5.4.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen ... 17
5.5. Höhenlage der Grundstücke ... 18
5.6. Beseitigung von Dachflächenwasser ... 18
5.7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ... 18
5.7.1. Versorgungsanlagen und -leitungen ... 18
5.7.2. Beseitigung von Schmutz- und Brauchwasser ... 18
5.7.3. Baugrund ... 18
5.7.4. Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen ... 18
5.7.5. Archäologische Denkmalpflege ... 18
5.7.6. Pflanzenlisten ... 19

6. Verfahren und Abwägung ... 19
6.1. Aufstellungsbeschluss ... 19
6.2. Frühzeitige Beteiligung ... 19
6.2.1. Frühzeitige Beteiligung der Bürger ... 20
6.2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 20
6.2.3. Abwägung Frühzeitige Beteiligung ... 20
6.3. Förmliche Beteiligung ... 20
6.3.1. Öffentliche Auslegung ... 20
6.3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 20
6.3.3. Abwägung ... 20
6.4. Satzungsbeschluss ... 21
6.5. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans ... 21

7. Durchführung und Kosten ... 22
7.1. Flächenbilanz ... 22
7.2. Bodenordnung ... 22
7.2.1. Grundbesitzverhältnisse ... 22
7.2.2. Umlegung ... 22
7.3. Kosten ... 22
7.4. Zeitliche Realisierung ... 23

8. Umweltbericht ... 23
8.1. Strategische Umweltprüfung ... 23
8.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 23
8.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung ... 23
8.4. Prüfung der Standortalternativen ... 24

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mahlstetten ist eine landwirtschaftlich und durch einen hohen Waldanteil zugleich forstwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche verteilt sich auf zahlreiche private Eigentümer, die die Flächen zum Teil als Nebenerwerbsbetriebe noch selbst bewirtschaften. Sie tragen in erheblichem Maße zur Landschaftspflege bei und waren in der Vergangenheit deshalb maßgeblich an der Entwicklung der schützenswerten Landschaft auf Gemarkung Mahlstetten beteiligt. Heute tragen sie zum Erhalt dieser Landschaft bei.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetrieben besteht heute eine zunehmende Nachfrage nach Lagerschuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte, zur Futterbergung und zur Aufbereitung und Lagerung von Brennholz. Mehrere Interessenten fragen seit geraumer Zeit immer wieder an, ob die Errichtung eines Schuppens möglich sei. Der Gemeinde liegen acht konkrete Anfragen vor (Stand September 2014).

Die Gemeindeverwaltung verweist darauf, einer zunehmenden Zersiedelung der Landschaft durch verstreut liegende Einzelschuppen mit dem geplanten Schuppengebiet entgegen wirken zu wollen. Mahlstetten möchte eine Konzentration von Schuppen in einem in sich abgeschlossenen, gut eingegrünten und erreichbaren Gebiet erreichen, ähnlich den gelungenen Schuppengebieten, die in den Nachbargemeinden bereits erstellt worden sind. In Böttingen ist eine Bündelung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Schuppen in zwei Schuppengebieten mit großem Erfolg gelungen.

Der Gemeinderat Mahlstetten hat in öffentlicher Sitzung am 21.09.2015 die Aufstellung des **Bebauungsplans "Schuppengebiet Deichselbrunnen"** beschlossen. Zunächst handelte es sich um ein geplantes Sondergebiet mit einer Größe von ca. 2,22 ha, in dem in umfangreichem Maße Grünflächen einbezogen waren. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Schutzkategorien am bisherigen Standort „Deichselbrunnen" so gering wie möglich zu halten, hat sich der Gemeinderat Mahlstetten in der Sitzung vom 14.12.2015 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu einer umfassenden Verkleinerung des Plangebietes von 2,2 ha (Frühzeitige Beteiligung) auf 0,6775 ha entschlossen. Das Flächenpotential reicht für den aktuellen Bedarf an land- und forstwirtschaftlichen Schuppen in Mahlstetten aus.

Innerhalb der Ortslage nimmt der Anteil an Ökonomiegebäuden durch Abbruch, Umnutzungen zu Wohnzwecken und allgemeine Gebäudesanierungen stetig ab. Dies reduziert einerseits den Flächenverbrauch für neue Wohngebiete, ruft andererseits aber auch einen Ersatzbedarf zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Produkte hervor. In den neuen Wohngebieten ist die Errichtung hinreichend großer Schuppen nicht zulässig. Auch deshalb sieht sich die Gemeinde einer Nachfrage nach einem Schuppengebiet gegenüber.

In der Folge der Umstellung auf erneuerbare Energien haben zahlreiche Haushalte ihr Gebäudeheizsystem auf Holzheizungen umgestellt oder durch holzbeheizte Kamin- und Kachelöfen ergänzt. Holzheizungen sind auch bei Neubauvorhaben inzwischen weit verbreitet. Die Nachfrage nach Lagerflächen für Brennholz ist dadurch gestiegen. Zugleich nehmen Holzdiebstähle in unübersichtlichem Waldgelände zu. Dies verstärkt den Wunsch nach einer sicherer erscheinenden Lagerung in einem Schuppengebiet bzw. innerhalb verschlossener Schuppen.

1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie sind ferner in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind.

Bezogen auf den Geltungsbereich des *Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen"* sind folgende Planungsziele besonders relevant:

- Förderung der Wirtschaft, besonders der mittelständischen Struktur,
- Belange der Land- und Forstwirtschaft,
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Boden auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet des *Bebauungsplans „Schuppengebiet „Deichselbrunnen"* ist aktuell als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu definieren. Es befindet sich außerhalb von Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne.

1.4. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Deichselbrunnen' **(= Plangebiet)** umfasst den westlichen Teil des Flurstücks Nr. 3551, das eine Gesamtfläche von 87667 m^2 aufweist. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Mahlstetten, erreichbar ab dem Ortsrand über einen ca. 335 m langen landwirtschaftlichen Zufahrtsweg. Die Fläche ist strukturreich, wird als Mähwiese extensiv genutzt und weist kleine Gehölzbestände, zum Teil auf alten Lesesteinhaufen stockend, auf.

Auf der Südseite ist der bestehende Schotterweg mit wenigen gehölzbewachsenen Randflächen in den Geltungsbereich einbezogen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich

Das Umfeld ist vielfach gleichermaßen strukturreich, dies trifft vor allem für östlich gelegene Flächen zu. Westlich schließt sich unmittelbar an das Plangebietes ein Baumbestand aus Ahorn und einzelnen Eichen mit mäßig ausgebildeter Strauchschicht an. In seinem Innenbereich befindet sich eine Hüttenanlage mit Grillstelle und einigen Ablagerungen sowie Brennholzstöße. Auch einen beschatteten Lesesteinhaufen gibt es dort. Wenige Meter weiter befindet sich ein weiteres Schuppengebäude am Weg

Nach Nordwesen und Westen erstreckt sich zunächst eine landwirtschaftlich geprägte Flur, die aber ebenfalls von einer relativ hohen Dichte an Landschaftselementen geprägt ist. Nördlich des Plangebietes handelt es sich dabei um Eingrünungen vorhandener Sporteinrichtungen. Ca. 185 m sind es bis zur Tennisanlage, ca. 200 m zum Sportplatz an den der Hochseilgarten Mahlstettens angrenzt. Neben der Landwirtschaft prägen die Sportanlagen und -nutzungen das Gebiet nördlich des geplanten Schuppengebietes.

Im Nahbereich zum geplanten Schuppengebiet, befinden sich südwestlich weitere Maschinenhallen und Schuppen. In ca. 240 m Entfernung beginnt nordöstlich des Geltungsbereichs die Ortslage mit einem Wohngebiet.

Die im Geltungsbereich befindliche Mähwiese erstreckt sich um weitere ca. 85 m nach Südosten und geht dann in eine Magerweide über. Gehölzgruppen überstellen vor allem die Magerweide. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen allseitig gut in das Landschaftsbild eingebunden. Aktuell sind die Hecken auf den Stock gesetzt worden.

2. Bestehende, formell übergeordnete Planungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm 2002

Die Gemeinde Mahlstetten gehört zum Landkreis Tuttlingen, der Teil der Region *Schwarzwald-Baar-Heuberg* ist. Mahlstetten zählt zum *Ländlichen Raum im engeren Sinne*.

„Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden."

2.2. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Die Gemeinde Mahlstetten erfüllt keine zentralörtliche Funktion. Sie ist als *sonstige Gemeinde* ausgewiesen

- *„Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung – Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben – ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen."*

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze zum allgemeinen Entwicklungsleitbild nach Plansatz 1.1:

- *„Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist zu einem attraktiven und leistungsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln.*
- *Die noch vorhandenen infrastrukturellen Defizite sind zu beseitigen.*
- *Die landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen sind zu sichern und zu verbessern.*
- *Die natürlichen Lebensgrundlagen und der Erholungswert der Landschaft sind zu erhalten und zu verbessern."*

Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze der Freiraumentwicklung nach Plansatz 3.0:

- *„Die Freiraumstruktur der Region ist so weiter zu entwickeln, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt geschont werden und ausreichend große Gebiete für den Artenschutz, zur Hochwasserrückhaltung und zur Gliederung der Entwicklungsachsen erhalten bleiben."*

  In der Begründung dazu ist ausgeführt:
  „Trotz des relativ hohen Freiraumanteils können allenfalls 10% der Regionsfläche heute noch als ökologisch wertvoll im Sinne des Natur- und Artenschutzes (Biotope) bezeichnet werden. Diese Flächen sind als schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Nachrichtlich übernommen sind die Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und flächenhaften Naturdenkmale, die sich teilweise mit den Biotopflächen decken."

2.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 - 4. Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, rechtswirksam seit dem 09.03.2007, ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen" erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Flächennutzungsplan 2030 - 6. Fortschreibung. Im Flächennutzungsplanverfahren, für das die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen ist, ist das Plangebiet als geplante Sonderbaufläche nach § 5 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

In den Feststellungsbeschluss zum FNP wurde das verkleinerte Plangebiet dargestellt.

3. Bestehende Fachplanungen

3.1. Umweltbericht zum FNP

Im Umweltbericht vom 15.06.2015 zum FNP 2030 - 6. Fortschreibung wurde dargelegt, wie das Plangebiet im Rahmen einer über die gesamte Gemarkung ausgedehnte Alternativenprüfung ausgewählt wurde. Grundlage war ein Anforderungsprofil nach ökologischen und infrastrukturellen Aspekten, Verfügbarkeit des Grundstücks, Lärmschutz und Vorbelastungen im Umfeld.

Der Standort „Deichselbrunnen" wurde aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der Standortqualität, der städtebaulichen Zuordnung, der Erschließung und Entwässerung als „hervorragend geeignet" bewertet.

Der ausgewählte Standort befindet sich im Umfeld eines deutlich mit Sportplatz, Tennisanlage, Hochseilgarten, Spielplatz und zahlreichen Schuppen und Maschinenhallen vorbelasteten Gebietes.

Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium wurden vom Landratsamt genannte vier Alternativstandorte erneut überprüft. Diese Vorschläge stellten sich als nicht geeignet heraus, u.a. da es sich um nicht verfügbare Flächen, - langfristig an einen Landwirt verpachtet, um raumordnerische Vorrangfläche - Biotop, um eine im Betrieb befindliche Erddeponie, einen Ausweichsportplatz mit Spielbetrieb und langfristig verpachteter Veranstaltungshalle mit Parkplatz -, handelt.

Die Umweltprüfung im FNP ergab in der landschaftsökologischen Beurteilung eine hohe Beeinträchtigung beim Schutzgut Arten und Biotope, eine mittlere Eingriffsschwere beim Schutzgut Boden und geringe Auswirkungen bei den Schutzgütern Landschaftsbild, Wasserhaushalt, Klima und Mensch. Diese Beeinträchtigungen wurden durch die erhebliche Verkleinerung des Plangebietes im Bebauungsplanverfahren, zugleich auf Ebene des Flächennutzungsplans, minimiert.

4. Städtebauliche Planungskonzeption

4.1. Nutzung und Struktur

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 3551, das eine Gesamtfläche von 87667 m^2 aufweist. Der Bebauungsplan sieht für das Schuppengebiet ein *Sonstiges Sondergebiet* nach § 11 BauNVO vor. Ca. 13 Schuppen sollen im Schuppengebiet Platz finden. Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Erschließung.

Im Plangebiet sollen ausschließlich landwirtschaftliche Geräte- und Lagerschuppen entstehen. Das Erscheinungsbild der Schuppen soll hinsichtlich ihrer Höhe und baulichen Tiefe, sowie der äußeren Gestaltung der Schuppen möglichst einheitlich ausfallen. Die Länge der Schuppen soll in einem begrenzten Rahmen frei wählbar sein.

4.2. Erschließung und Verkehr

4.2.1. Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung erfolgt von der Südseite durch einen bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, der in den Ort führt. Von ihm aus erfolgt eine u-förmige Ringerschließung mit zwei Zufahrten. So sind Umfahrten möglich. Die in Schotterrasen auszubildenden Fahrflächen dienen zugleich als Rangierflächen vor den geplanten Schuppen. Die Breite der Fahr- und Rangierflächen sind an die Mindestbreiten fachlicher Vorgaben angepasst. Zusätzliche Befestigungen von Hof- und Fahrflächen auf den Schuppengrundstücken sind dadurch kaum noch erforderlich.

4.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Auf der Nordostseite sollen Randflächen mit einer Unterhaltung als Magerwiese und diverse Gehölzbeständen erhalten bleiben und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt.

Entlang des Zufahrtsweges im Südwesten werden kleine *Grünflächen* nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Sie sollen mit Bäumen bepflanzt werden und die Schuppen aus südlicher Richtung gesehen optimal in das Landschaftsbild integrieren. Die Pflanzungen werden zudem als *Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Besonders geschütztes Biotop. Dafür wird ein gleichartiger und -wertiger Ersatz geschaffen.

4.4. Energiekonzept

Auf Festsetzungen für ein Energiekonzept wird verzichtet. Die Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) ist zulässig. Sie wird durch eine Festsetzung zu Dachaufbauten mit Photovoltaikanlagen begünstigt.

4.5. Entwässerungskonzept

4.5.1. Grundsätze zum Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die Änderungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) hat sich in den gesetzlichen Vorgaben für Baden-Württemberg eine naturverträgliche Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser etabliert.

Nach § 45 b Abs. 3 WG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind bzw. werden, versickert oder ortsnah in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften dürfen nicht eintreten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Bewirtschaftung anfallender Niederschläge in Versickerungs- und Retentionsbecken vorliegen.

Die *Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlägen* vom 22.03.1999 schreibt vor:

- Niederschlagswasser wird dezentral beseitigt, wenn es versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.
- Für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke einer schadlosen Beseitigung ist eine Erlaubnis erforderlich. Diese ist nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.
- Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

  - Dachflächen, mit Ausnahme der Dachflächen in Industrie- und Gewerbegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen;
  - befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen;
  - öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen und öffentliche Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage, mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen;
  - beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

- Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden, auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden, in das Grundwasser versickert wird.
- Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.
- Vor der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

4.5.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet „Deichselbrunnen" gehört zur hydrogeologischen Einheit „Oberjura" (Schwäbische Fazies). Es liegt im Verbreitungsgebiet des Kimmeridge-Massenkalks, der zuckerköringen Kalk umfasst, grobkristallin, zum Teil dolomitisch ist. Die geklüfteten und

verkarsteten Kalk- und Dolomitsteine stellen die Grundwasserleiter des Weißen Jura dar. (Geol. Karte).

Fließgewässer sind nicht vorhanden.

4.5.3. Entwässerung von Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept zielt auf die schadlose Ableitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser ab. Die anfallende Niederschlagswassermenge soll möglichst gering gehalten werden. Deshalb sind über die Dachflächen der Schuppen hinaus keine weiteren versiegelten oder überbauten Flächen zulässig.

Da eine Versickerung im anstehenden Kalk- und Dolomitgestein gut möglich ist, soll anfallendes Dachflächenwasser möglichst nicht über eine Dachrinne gesammelt werden, sondern breitflächig von den Schuppendächern ablaufen und direkt versickern, alternativ auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden.

4.5.4. Entwässerung von Schmutzwasser

Schmutzwasser fällt im Plangebiet nicht an. Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder deren Lagerung ist im Plangebiet nicht zulässig.

4.6. Sonstige Ver- und Entsorgung

4.6.1. Elektrizität und Frischwasser

Eine öffentliche Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere Elektrizität und Frischwasser, ist nicht vorgesehen. Anschlüsse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Anschluss von Dachflächen-Photovoltaikanlagen an einen Netzeinspeisepunkt sowie für eine ggf. notwendige Zuführung von Betriebsstrom ist der Anlagenbetreiber zuständig. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich.

4.6.2. Müll und Wertstoffe

Im Plangebiet erfolgen keine Abfuhr von Müll und das Einsammeln von Wertstoffen. Anfallende Stoffe sind von den Schuppeneigentümern ordnungsgemäß privat zu entsorgen.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

5.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„Gebiet für land- und forstwirtschaftliche Geräte- und Lagerschuppen"* festgesetzt.

Ziel ist die Errichtung ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzter Geräte- und Lagerschuppen sowie der Futterbergung dienende Schuppen. Die Brennholzgewinnung ist für die land- und fortwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe in Mahlstetten von großer Bedeutung. Die Lagerung von Brennholz innerhalb der Schuppen und an den Außenwänden der Schuppen ist daher zulässig.

Ein Daueraufenthalt von Personen oder die Einrichtung von Hobby- und Nutzviehstallungen soll ausgeschlossen sein. Auch anderweitige Nutzungen, die nicht land- und forstwirtschaftlich begründet sind, sollen im geplanten Schuppengebiet nicht zulässig sein. Sie sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zugelassen. Brandgefahr soll durch den Ausschluss von Feuerstellen minimiert werden.

5.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche durch Baugrenzen und zugleich durch Höchstgrenzen für die maximal überbaubare Grundfläche geregelt. Beim geplanten Schuppenstandort „Deichselbrunnen" sind Schuppen bis maximal 145 m^2 zulässig. Die Bautiefe beträgt gemäß Planeintrag maximal 12,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,00 m. Sie ermöglicht für Teilbereiche der Schuppen den Einzug einer zweiten Lagerebene und das Einstellen von beladenen Anhängern. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe sind die an die Schuppen jeweils angrenzenden Höhen der Erschließungsfläche. Die gewählten Gebäudehöhen ermöglichen eine zweckmäßige Nutzung der Schuppen, zugleich bleibt die Maßstäblichkeit der Gebäude in der freien Landschaft gewahrt. Mit den auf das Erschließungsniveau bezogenen Bezugspunkten wird eine dem Gelände angepasste Höhenentwicklung der Schuppen erreicht. Photovoltaikanlagen dürfen die jeweilige Dachfläche um max. 1,0 m überschreiten. Eine solarenergetische Nutzung, auch bei nicht südseitig abfallenden Pultdächern, wird so ermöglicht.

5.1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1.2.1. Bauweise

In den durch Baugrenzen eng begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist grundsätzlich variabel, darf jedoch höchstens 12,00 m betragen.

In Verbindung mit den im Plan definierten Baugrenzen und der maximalen Schuppengröße ergibt sich eine hinreichend kleinteilige Schuppenstruktur. Der Grenzabstand der Schuppen untereinander beträgt 5,0 m, so dass seitlich noch Lagerfläche für Brennholz an der Schuppenwand möglich ist.

5.1.2.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beschreiben in der Tiefe klar definierte Baufelder. Sie geben die maximale und möglichst auszunutzende Bautiefe der Schuppen vor.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zugelassen. Unbebaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

5.1.3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1.3.1. Erschließung

Die öffentliche Erschließung besteht aus dem vorhandenen, auf der Südseite im Geltungsbereich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg. Von diesem Weg aus erfolgt über vier Einfahrten die innere Erschließung, die doppelringförmig ausgebildet ist. Fahrflächen dienen zugleich als Rangierflächen vor den Schuppentoren. Die Breite der in geschotterter Bauweise zu erstellenden Erschließungsflächen wird für eine flächensparende Bauweise auf die mindestens erforderliche Rangierbreite von 12 m festgesetzt.

5.1.4. Grünflächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die wegbegleitenden Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu bepflanzen bzw. bestehende Bäume dort zu erhalten. Zur extensiven Grünlandpflege ist eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähguts vorgesehen. Eine Düngung soll nicht erfolgen. Die punktuellen Baumpflanzungen Weg dienen der Eingrünung des Schuppengebietes. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellflächen ist auf den Grünflächen nicht zugelassen.

5.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.2.1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas im Bebauungsplan besonders zu berücksichtigen.

Der strukturreiche Übergang im Norden des Plangebietes wird als *„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"* festgesetzt. Für die Gestaltung, künftige Nutzung und Pflege der Flächen sind die Darstellungen im Bebauungsplan und die Festlegungen in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung maßgebend.

Damit ist auch ein besonders geschütztes Biotop, Biotop-Nr. 179193270060 Feldgehölze SO Mahlstetten, das im Nordwesten mit geringer Fläche in das Plangebiet hineinragt, geschützt.

5.2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplans *„Deichselbrunnen"* werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Im Rahmen des Planverfahrens ist daher zu prüfen, inwieweit diese Eingriffe vermieden oder minimiert werden können. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB kam es nach der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu einer umfassenden Verkleinerung des Plangebietes von 2,2 ha (Frühzeitige Beteiligung) auf 0,6775 ha.

Der Bebauungsplan hat Festsetzungen zu treffen, die einen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen oder zu deren Ausgleich leisten. Darüber hinaus tragen die festgesetzten ökologischen Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Planungskonzeption bei.

5.2.2.1. Schutz von Boden

Um den gesetzlich vorgeschriebenen schonender Umgang mit Boden zu gewährleisten, sind Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens und (soweit vorhanden) des kulturfähigen Unterbodens getroffen worden.

Bodenfunktionen können nur bei einem sachgerechten Umgang mit Boden bestmöglich wiederhergestellt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind deshalb bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zwischen zu lagern. Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern. Zur Herstellung der Schuppen sowie von Zufahrten sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis max. +/- 0,25 m zulässig.

Überschüssiger Boden ist abzufahren. Seine weitere Verwendung ist mit der Gemeinde und der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt) abzustimmen.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über einen 2 m breiten Arbeitsraum um das Bauvorhaben hinaus, die vorhandenen Böden nicht geschädigt werden. Bodenflächen außerhalb von Bau- und Arbeitsraumes dürfen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden. Bereiche, die als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"* festgesetzt sind, dürfen grundsätzlich nicht überfahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Weitere Maßnahmen zum Schutz von Boden sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgelistet.

5.2.2.2. Schutz von Oberflächengewässer und Grundwasser

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder deren Lagerung ist im Plangebiet nicht zulässig.

Der Planbereich liegt in der Weiteren Schutzzone III, ungegliedert, des Wasserschutzgebietes der Brunnaderquelle (Wasserversorgung Stadt Mühlheim a.d.D.). Die einschlägigen Auflagen zum Grundwasserschutz für Zone III sind zu beachten.

5.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzungen sind ein bedeutendes städtebauliches und landschaftliches Gestaltungsmittel (Übergänge, optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums).

Eine zusätzliche Eingrünung des Plangebietes ist kaum erforderlich, da es allseitig von bestehenden Hecken oder Gehölzbeständen umgeben ist. Auf der Südwestseite wurden die Gehölzstreifen entlang des Weges auf den Stock gesetzt. Grundsätzlich ist in Mahlstetten eher eine Öffnung der Landschaft anzustreben. Im Plangebiet wurden daher Baumpflanzungen nur für sehr wenige punktuelle Standorte festgesetzt.

5.3.1. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Symbol markierten Fläche sind Gehölze und Extensivstreifen zu erhalten und zu pflegen.

5.3.2. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. **Pfg 1**.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

5.4.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Im Plangebiet soll ein möglichst einheitliches äußeres Erscheinungsbild der Schuppen angestrebt werden.

Als Dachform hat sich der Gemeinderat für ein Pultdach mit Dachneigungen von 10 bis 12° ausgesprochen. Dacheindeckungen und Fassaden sollen sich in der von naturnahen Landschaftselementen geprägten Kulturlandschaft nicht durch grelle Farbtöne negativ hervorheben. Dacheindeckungen sind nur in braunen (RAL 3009) oder anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL 7016) zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers vor einer Verunreinigung mit Schwermetallen sind Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Kupfer- und Zinkblechen, sowie die Verwendung von bleihaltigen Verkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Fassaden und über 1,0 m breite Tore sind mit Holz- oder Profilblechverkleidungen herzustellen. Holzverkleidungen sind naturbelassen (ohne Anstrich) zulässig. Bei Profilblechen sind Farbanstriche in den Farbtönen RAL-Nr. 9002 grau-weiß, alternativ RAL-Nr. 1013 perlweiß oder RAL-Nr. 9001 cremeweiß, zulässig. Als Spritzwasserschutz sind maximal 50 cm hohe massive Sockel zulässig.

5.4.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

5.4.3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die der direkten Zufahrt der Schuppen dienenden Flächen sind als wasserdurchlässige Schotterrasendecken herzustellen. Sofern weitere private Erschließungswege im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden sollen, sind diese ausschließlich als Graswege ohne Unterbau anzulegen. Alle übrigen Flächen sind ebenfalls als grasbewachsene Flächen anzulegen.

Außerhalb der Schuppen sind Lagerungen und Ablagerungen jeglicher Art, mit Ausnahme der Lagerung von Brennholz an den Außenwänden der Schuppen, nicht zulässig. Einfriedungen sind nicht zulässig. Ebenso ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen, Geräten, Wohnwagen und sonstigen Materialien untersagt.

5.5. Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Die Höhenlage der Grundstücke ist durch das Niveau der Erschließungsflächen vorgegeben. Zur Herstellung der Schuppen sowie von Zufahrten sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. +/- 0,25 m zulässig.

5.6. Beseitigung von Dachflächenwasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Schuppendächern anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Schuppengrundstücken breitflächig zu versickern. Eine Einleitung in die im Bebauungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Flächen ist nicht zulässig.

5.7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

§ 9 Abs. 6 BauGB

5.7.1. Versorgungsanlagen und -leitungen

Eine öffentliche Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere Elektrizität und Frischwasser, ist nicht vorgesehen. Anschlüsse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Anschluss von Photovoltaikanlagen an den Netzeinspeisepunkt sowie für eine ggf. notwendige Zuführung von Betriebsstrom ist der Anlagenbetreiber zuständig. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich.

5.7.2. Beseitigung von Schmutz- und Brauchwasser

Im Plangebiet besteht kein Anschluss an die Abwasserentsorgung.

5.7.3. Baugrund

Einzelheiten zum Bodenaufbau, zu den Grundwasserverhältnissen, bodenmechanischen Kennwerten und Bodenluftmessungen liegen nicht vor. Vor Gründungsarbeiten sind vom Bauherrn ggf. erforderliche gutachterliche Stellungnahmen einzuholen.

5.7.4. Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

In Anlage 1 zum UB, der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, sind naturschutzrechtlich erforderliche Ersatzmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aufgezeigt worden. Über die Ersatzmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Mahlstetten und dem Landratsamt Tuttlingen geschlossen.

5.7.5. Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher ungekannte archäologische Bodenfunde zu Tage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie von allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten

frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761 / 208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ö.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5.7.6. Pflanzenlisten

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation (Seggen-Buchenwald, Platterbsen-Buchenwald), gepflanzt werden. Vorgaben der Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Für die Gehölzpflanzungen sind nur gebietsheimische Arten zugelassen (Herkunftsgebiet Schwäbische und Fränkische Alb). Pflanzenlisten sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthalten.

6. Verfahren und Abwägung

Die Gemeinde Mahlstetten plant die Ausweisung eines Schuppengebietes für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Dazu haben Gemeinderat und Gemeindeverwaltung Standortalternativen geprüft und abgewogen. Das Flurstück-Nr. 3551, Gewann Deichselbrunnen, wurde als Standort in Erwägung gezogen. In der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2013 wurde eine erste Abgrenzung des Plangebietes vorgenommen und städtebauliche Entwürfe des Büros für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung Ludger Große Scharmann erörtert.

In einem **Scopingverfahren** im März 2014 wurden die vom Vorhaben wesentlich betroffenen Behörden in einer sehr frühen Phase über die Planungsabsichten der Gemeinde informiert und beteiligt. Aufgrund von Bedenken aus Sicht des Naturschutzes wurde in der Folge die Alternativenprüfung auf die gesamte Gemarkung Mahlstetten ausgedehnt und dabei die Beurteilungskriterien vertieft. Ergebnis der Alternativenprüfung ist die Planung eines Schuppengebiets auf der westlichen Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 3551.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan 2030 - 6. Fortschreibung durchgeführt. Aktueller Stand ist die durchgeführte Offenlage, der Feststellungsbeschluss steht noch aus.

6.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Mahlstetten hat in öffentlicher Sitzung am 21.09.2015 den Geltungsbereich des Bebauungsplans *„Schuppengebiet Deichselbrunnen“* festgelegt und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2. Frühzeitige Beteiligung

In seiner Sitzung vom 21.09.2015 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans, Fassung vom 21.09.2015, die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

6.2.1. Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Mahlstetten am 08.10.2015 bekannt gemacht. In der Zeit vom 12.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen, Fassung vom 21.09.2015, durchgeführt.

6.2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 07.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 21.09.2015, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 10.12.2014, aufgefordert.

6.2.3. Abwägung Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat Mahlstetten befasste sich erstmalig in seiner Sitzung am 14.12.2015 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dabei wurde beschlossen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Schutzkategorien am bisherigen Standort „Deichselbrunnen" so gering wie möglich zu halten, das Plangebiet von 2,2 ha auf 0,6775 ha erheblich zu verkleinern.

Der Gemeinderat Mahlstetten befasste sich in seiner Sitzung am 22.02.2016 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Das Ergebnis der Abwägung wurde jeweils mitgeteilt.

6.3. Förmliche Beteiligung

6.3.1. Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat Mahlstetten fasste in seiner Sitzung am 22.02.2016 den Auslegungsbeschluss. Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Mahlstetten am 03.03.2016 bekannt gemacht. In der Zeit vom 14.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 fand die Öffentliche Auslegung statt.

6.3.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10.03.2016 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Planunterlagen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

6.3.3. Abwägung

In seiner Sitzung am 21.03.2018 befasste sich der Gemeinderat Mahlstetten im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden.

In die Abwägung wurden insbesondere folgende von den Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen eingestellt:

- Ergänzende Informationen zur Alternativenprüfung vorlegen;
  Bewertung der potentiellen Standortalternative Sandbühl / Setze darlegen.
  Der Anregung wurde entsprochen.
- Änderung des Landschaftsschutzgebietes wird in Aussicht gestellt, wenn zwingende Gründe für den Standort „Deichselbrunnen" und gegen einen Alternativstandort sprechen

- Artenschutzrechtliche Überprüfung zu Artengruppe Grünwidderchen; Mit dem Biologen / Gutachterbüro wurde eine CEF-Maßnahme abgestimmt.
- Eingriff in FFH-Mähwiese im Grünlandbereich ausgleichen. Der Anregung wurde entsprochen.
- Planung eines Schuppengebietes wird vom Landwirtschaftsamt unterstützt; die Verkleinerung des Plangebietes wird begrüßt.
- Das Landwirtschaftsamt empfiehlt die Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen der Kat. C für Aufwertungsmaßnahmen. Dem wurde entsprochen.
- Bewirtschaftungsregelungen genauer definieren. Der Anregung wurde entsprochen.
- Der Bedarf für das Schuppengebiet wurde laut Bodenschutzbehörde plausibel dargestellt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beim Schutzgut Boden wurden im Umweltbericht dargelegt.
- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde beim Schutzgut Boden nachvollziehbar vorgenommen.
- Die Ersatzmaßnahme E2 erfüllt auch Ausgleichsfunktionen beim Schutzgut Boden, dadurch ist ein vollständiger Ausgleich beim Schutzgut Boden gegeben.
- Der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg begrüßt die Verkleinerung des Plangebietes und teilt weiter mit, dass der Stellungnahme des RV SBH vom 10.11.2015 damit entsprochen wurde.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

6.4. Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 21.03.2018 fasste der Gemeinderat Mahlstetten den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan *„Schuppengebiet Deichselbrunnen"*.

6.5. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Mahlstetten am - 5. APR. 2018 wurde der Bebauungsplan *„Schuppengebiet Deichselbrunnen"* am - 5. APR. 2018 rechtsverbindlich.

7. Durchführung und Kosten

7.1. Flächenbilanz

Flächen	in m²	in %
Private künftige Pachtflächen		
überbaubare Grundstücksflächen (= innerhalb Baugrenzen)	2600	38,4 %
Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Grün- und Holzlagerflächen	970	14,3 %
Summe Private künftige Pachtflächen	3570	52,7 %
Öffentliche Flächen		
Erschließungsflächen - Schotterrasen	2060	30,5 %
Bestehender Weg - Schotter	315	4,6 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	625	9,2 %
Öffentliche Grünflächen	205	3,0 %
Summe Öffentliche Flächen	3205	44,3 %
Summe /Geltungsbereich des Bebauungsplans	6775	100 %

7.2. Bodenordnung

7.2.1. Grundbesitzverhältnisse

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstück Nr. 3551 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mahlstetten.

7.2.2. Umlegung

Eine Umlegung ist aufgrund der Grundbesitzverhältnisse nicht erforderlich. Die Gemeinde Mahlstetten strebt die langfristige Verpachtung einzelner Schuppengrundstücke an.

7.3. Kosten

Durch das Planvorhaben werden die in nachfolgender Tabelle überschlägig geschätzten Erschließungskosten verursacht.

Erschließungsaufwand	Öffentliche Kosten in € (brutto)
Wegebau **- Schotterweg mit Unterbau** **Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet** **- Bepflanzungen, Einsaaten -**	
Erschließungsaufwand gesamt	

7.4. Zeitliche Realisierung

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans, der Fertigstellung der Erschließungsfläche und dem Abschluss von Pachtverträgen können die Schuppenbauten realisiert werden.

8. Umweltbericht

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB wurde zum Bebauungsplan *„Schuppengebiet Deichselbrunnen"* ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

8.1. Strategische Umweltprüfung

Die Strategische Umweltprüfung - SUP -, auch als Plan-Umweltprüfung bezeichnet -, ist ein durch EG-Richtlinie vorgesehenes systematisches Prüfungsverfahren, mit dem Umweltaspekte u. a. bei Planungen, "strategisch vorausschauend" untersucht und geprüft werden.

In Deutschland erfolgte die Umsetzung der EG-Richtlinie zum einen durch das Gesetz über die Strategische Umweltprüfung (SUPG), dass das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG ergänzt hat. Für die Bauleitplanung erfolgte eine Umsetzung im Baugesetzbuch (BauGB), dort als so genannte Umweltprüfung - UP - im Rahmen des Umweltberichtes - UB (§§ 2 und 2a BauGB).

8.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 14 ff NatSchG ist Anlage 1 zum Umweltbericht.

Zur naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Grünfläche), Nr. 20 (Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und Nr. 25 a und b (Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt worden

8.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum Planverfahren wurde eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG in Form einer saP durchgeführt. Die *Untersuchung der Vögel, Reptilien und Botanik sowie einer Natura 2000-Vorprüfung* wurde vom Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Stauss & Turni, Tübingen, erstellt und ist Anlage 2 zum Umweltbericht.

8.4. Prüfung der Standortalternativen

Gemeinderat, Gemeindeverwaltung und das beauftragte Planungsbüro haben auf der Grundlage eines Anforderungsprofils für ein Schuppengebiet in Mahlstetten im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Alternativenprüfung über die gesamte Markung Mahlstetten durchgeführt. In der Abwägung hat sich der gewählte Standort „Deichselbrunnen" als am besten geeignet dargestellt.

Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden vom Landratsamt vier potentielle Alternativstandorte benannt, die einer erneuten Prüfung unterzogen wurden. Die Standortvorschläge stellten sich als nicht geeignet heraus, u.a. da es sich um nicht verfügbare Flächen, - langfristig an einen Landwirt verpachtet, um raumordnerische Vorrangfläche - Biotop, um eine im Betrieb befindliche Erddeponie, einen Ausweichsportplatz mit Spielbetrieb und langfristig verpachteter Veranstaltungshalle mit Parkplatz -, handelt.

Ausgefertigt:

Mahlstetten, den ..... 23. MRZ. 2018

Gemeinde Mahlstetten * Landkreis Tuttlingen *

.....

Helmut Götz, Bürgermeister

Anlage 3

Gemeinde Mahlstetten

Landkreis Tuttlingen

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan "Schuppengebiet Deichselbrunnen“

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darzulegen ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Allgemeine Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Mahlstetten ist eine landwirtschaftlich und durch einen hohen Waldanteil zugleich forstwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche verteilt sich auf zahlreiche private Eigentümer, die die Flächen zum Teil als Nebenerwerbsbetriebe noch selbst bewirtschaften. Sie tragen in erheblichem Maße zur Landschaftspflege bei und waren in der Vergangenheit deshalb maßgeblich an der Entwicklung der schützenswerten Landschaft auf Gemarkung Mahlstetten beteiligt. Heute tragen sie zum Erhalt dieser Landschaft bei. Bei den Voll- und Nebenerwerbsbetrieben besteht heute eine zunehmende Nachfrage nach Lagerschuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte, zur Futterbergung und zur Aufbereitung und Lagerung von Brennholz.

Die Gemeinde Mahlstetten hat ein großes öffentliches Interesse daran, dass die Landschaftspflege auch künftig nicht nur durch die größeren landwirtschaftlichen Betriebe, sondern gleichermaßen durch eine Vielzahl kleinerer Land- und Forstwirte, mit und ohne Betriebseigenschaft, durchgeführt wird. Mit der Ausweisung eines zentralen Schuppengebietes am Standort „Deichselbrunnen „ unterstützt die Gemeinde den Bedarf an land- und forstwirtschaftlichen Geräte- und Lagerschuppen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

<u>Umweltbericht mit Umweltprüfung</u>

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die hierin ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargestellt.

Schutzgut Mensch

Die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut *Mensch* sind überwiegend als gering einzustufen. Wohnnutzungen werden aufgrund des Abstands zum Ort nicht erheblich beeinträchtigt. Auch nimmt das Planvorhaben keine Erholungsinfrastruktur in Anspruch. Gelegentliche Lärmbelastungen bei Sägearbeiten und eine geringe visuelle Sichtbarkeit der geplanten Schuppen sind gegeben. Hecken zur Eingrünung des Plangebietes sind vorhanden, eine weitere Einpflanzung ist aus Naturschutzsicht nicht gewünscht. Auf die Erholungseignung der umgebenden Landschaft übt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen keinen erheblichen nachteiligen Einfluss aus.

Schutzgut Landschaftsbild

Als Teil der Kulturlandschaft der südwestlichen Mahlstetter Markung kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Gesamtwirkung des Landschaftsbildes zu. Erhebliche Vorbelastungen durch weitere Schuppen, bauliche Anlagen, touristische Einrichtungen und Sportbetrieb prägen das unmittelbare und mittelbare Umfeld des geplanten Schuppenstandortes.

Vorhandene Gehölzbestände und Hecken fügen das Plangebiet weitgehend in das Landschaftsbild ein. Gestaltgebende Festsetzungen minimieren die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Mit wenigen Gehölzbeständen und einer Wiesenfläche trägt das Gebiet „Deichselbrunnen" zur landschaftlichen Vielfalt bei. Durch das Planvorhaben geht landschaftliche Vielfalt verloren, die betroffene Fläche ist von geringer Größe. In der Kulturlandschaft im Südwesten von Mahlstetten ist der menschliche Einfluss durch vielerlei landwirtschaftliche Nutzungen, der Freizeitgestaltung dienende bauliche Anlagen und Gebäude sowie Freizeitaktivitäten allgegenwärtig. Das Erleben von Naturnähe wird durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen und restriktiver Festsetzungen zu Gunsten von Natur und Landschaft kaum eine Veränderung erfahren.

Schutzgut Arten und Biotope

Beim Standort „Deichselbrunnen" handelt es sich um einen Lebens- und Teillebensraum repräsentativer Arten. Das Plangebiet wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf Vorkommen von Brutvogel- und Vogelarten sowie Reptilien untersucht (**Anlage 2 zum UB**). Das Gutachten bezog sich noch auf den ursprünglichen Geltungsbereich von 2,2 ha. Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes wurde der Geltungsbereich im weiteren Verfahren auf 0,6775 ha deutlich verkleinert. Das Gutachten stellt fest, dass *die (vom geplanten Schuppengebiet) zu erwartenden Beeinträchtigungen keine Verschlechterung der Erhaltungszustände bewirken und nicht zu einer erheblichen Störung im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG führen werden. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten sind hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig spezialisiert, derzeit noch weit verbreitet, nicht gefährdet und gegenüber Störungen wenig empfindlich. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang für diese Arten gewahrt. Für die Nahrungsgäste stellt das Plangebiet aufgrund seiner Größe keinen essenziellen Habitatbestandteil dar.* Artenschutzrechtlich relevante Reptilien wurden im damaligen Plangebiet nicht nachgewiesen.

Ein vom Planvorhaben in Anspruch genommene Besonders geschützte Biotop mit übererdetem und überwachsenem Lesesteinhaufen wird an anderer Stelle ersetzt und für eine Reptilienbesiedelung optimiert.

Die Inanspruchnahme floristisch und auch im Hinblick auf das Vorkommen von Grünwidderchen faunistisch bedeutsamer Mähwiesen wurde durch die Verkleinerung des Plangebietes und eine Verlagerung nach Westen teilweise in einen weniger wertvollen kurzrasigen und nährstoffreicheren Bereich verschoben. Eine geplante benachbarte CEF-Maßnahme ist geeignet, um den Verlust der Mageren Flachland-Mähwiesen zu kompensieren sowie den Erhalt der lokalen Population des Grünwidderchens zu gewährleisten.

Schutzgut Boden

Den Bodenfunktionen „Standort für natürliche Vegetation" kommt im Plangebiet eine hohe bis mittlere Bedeutung zu. Darüber hinaus ist das Schutzgut *Boden* von allgemeiner Bedeutung für den Landschaftshaushalt. Im Bereich der Schuppen, Rangier- und Fahrflächen ist von einem Verlust des natürlich gewachsenen Bodens in einer Größenordnung von maximal 0,47 ha auszugehen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde vollständig kompensiert.

Schutzgut Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brunnaderquelle". Aus den geologischen Verhältnissen ergibt sich eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag wassergefährdender Stoffe. Im Bebauungsplan sind zum Schutz des Grundwassers die zulässigen Nutzungen eingeschränkt worden, so dass die zulässigen Nutzungen zu keinem signifikant erhöhten Gefährdungspotential für das Grundwasser führen werden. Festsetzungen zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser minimieren die Auswirkungen des Planvorhabens in Bezug auf die Neubildung von Grundwasser und die Abflussregulation der Landschaft.

Schutzgut Klima

Auswirkungen auf das Schutzgut *Klima* sind als gering zu bewerten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach §§ 14 ff BNatSchG ermittelt. Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden zwölf Maßnahmen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Plananpassungen übernommen wurden.
Die wichtigsten **Vermeidungsmaßnahmen** umfassen:

- Vermeidung der Tötung von Vögeln während der Brutzeit.
- Erhalt Besonders geschützter Biotope.
- Erhalt von Biotopflächen.
- Sachgerechter Umgang mit Boden.
- Wasserdurchlässige Befestigung von Fahr- und Rangierflächen.
- Ableiten und Versickern von Dachflächenwasser.
- Schutz des Grundwassers vor einem Eintrag wassergefährdender Stoffe.
- Landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung von Schuppen, Fassaden und Dächern.

Aufgrund eines bewusst eng um die geplanten Schuppen gezogenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde nur eine **Ausgleichsmaßnahme** festgesetzt:

- Pflanzung von 4 großkronigen Bäumen.

Ein naturschutzrechtlicher Vollausgleich konnte beim Schutzgut Arten und Biotope durch die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden. Auch beim Schutzgut Boden verblieb ein Ausgleichsdefizit.

Durch **4 Ersatzmaßnahmen** wurde ein natur- und bodenschutzrechtlicher Vollausgleich erreicht, eine Kompensation des Eingriffs in ein Besonders geschütztes Biotop herbeigeführt und eine CEF-Maßnahme zum Schutz einer Grünwidderchenpopulation bestimmt.

- Aufwertung durch Kompensation des Eingriffs in „FFH-Mähwiesen.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich durch Extensivierung von Wirtschaftsgrünland.
- Ausgleich für Eingriff in ein Besonders geschütztes Biotop.
- Kompensation zum Schutzgut Boden.
- CEF-Maßnahme.

Das Planvorhaben fördert seinerseits den Erhalt der Kulturlandschaft. Es unterstützt die Bemühungen aktiver Mahlstetter Bürger bei der Pflege der Kulturlandschaft zur Bewahrung landschaftliche Vielfalt. Wenn eine Vielzahl von Bewirtschaftern die Landschaft pflegt, variieren die Art und der Zeitpunkt der Pflege. Dies trägt zu Diversität landwirtschaftlicher Nutzflächen bei.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Innerhalb des in 2014 noch größer abgegrenzten Plangebietes und seiner Umgebung wurden vom *Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Stauss & Turni,* Tübingen, von Juni bis Juli 2014 vorkommende tag- und nachtaktive Vogelarten erfasst. Die Ergebnisse sind in der *„Untersuchung der Vögel, Reptilien und Botanik sowie Natura 2000-Vorprüfung"* dargelegt. Im Zuge der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen und einer CEF-Maßnahme für eine Grünwidderchen-Population wurde das Gutachten im Juli 2016 und März 2017 ergänzt und überarbeitet.

In der Brutvogelkartierung wurden für das Plangebiet und den direkt angrenzenden Kontaktlebensraum insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ergab folgende Ergebnisse:

Fang, Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten

Der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erfüllt.

Störungen von geschützten europäischen Vogelarten

Da die zu erwartenden Beeinträchtigungen keine Verschlechterung der Erhaltungszustände bewirken, führen sie nicht zu einer erheblichen Störung im Sinne von § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG, so dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.

Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten

Der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG wird nach gutachterlicher Beurteilung nicht erfüllt.

Natura 2000-Schutzgebiete

Ergebnis der vom *Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Stauss & Turni* durchgeführten Natura 2000-Erheblichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal" ist, dass vom Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen" keine Beeinträchtigungen der Ziele des Vogelschutzgebietes zu erwarten sind. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

3. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat Mahlstetten hat am 21.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen" gefasst. Am 08.10.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung vom 21.09.2015 beschloss der Gemeinderat den Planentwurf. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 12.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Erstmalig befasste sich der Gemeinderat Mahlstetten in seiner Sitzung am 14.12.2015 mit den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft am bisherigen Standort „Deichselbrunnen" so gering wie möglich zu halten, wurde beschlossen, das Plangebiet von 2,2 ha auf 0,6775 ha erheblich zu verkleinern.
Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB befasste sich der Gemeinderat erneut am

22.02.2016 mit den Äußerungen der Bürger und den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Planentwurf wurde am 22.02.2016 vom Gemeinderat beschlossen. In der Zeit vom 14.03.2016 bis zum 15.04.2016 lag der Bebauungsplan öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut angehört und um eine Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung am 21.03.2018 befasste sich der Gemeinderat mit die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in gleicher Sitzung am 21.03.2018.

4. Anregungen und Abwägung

Öffentlichkeit

Aus der Bürgerschaft sind im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs keine Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / TÖB

Die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der Abwägung sind im Umweltbericht dargestellt worden. Die Abwägungsbeschlüsse können eingesehen werden. Stichpunktartig wird aus beiden Anhörungsstufen folgende Auswahl wesentlicher Anregungen und Hinweise aufgelistet:

- **Begründung des Bedarfs**: Für die Bodenschutzbehörde ist der Bedarf für das Schuppengebiet plausibel dargestellt.
- **Alternativenprüfung**: Ein Ausschluss von Schuppenstandorte im Wald ist nicht nachvollziehbar.
  - Eine Umwandlung von Flächen im Waldbestand kommt nicht in Betracht, da hierfür eine Ersatzaufforstung erforderlich wäre. Dafür gibt es in Mahlstetten aus naturschutz- und aus landwirtschaftlichen Gründen keine geeigneten Flächen.
- **Alternativenprüfung**: Schuppen sollten im Dorfgebiet belassen oder errichtet werden.
  - Eine Anbindung des Schuppengebietes an Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen kommt nicht in Betracht, da die Schuppen in hohem Maße von privaten Holzwerbern genutzt werden und durch die Säge- und Spaltarbeiten viel Lärm zu erwarten ist. Die Sägearbeiten führen im unmittelbaren Umfeld von Wohnnutzungen zu unzumutbaren Immissionskonflikten. Dies ist auch mit regionalplanerischen Grundsätzen, nach denen bei der Siedlungsentwicklung auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten ist, nicht vereinbar
- **Alternativenprüfung**: Weitere Standorte sollen untersucht werden.
  - Die Gemeinde hat über die gesamte Markung eine Alternativenprüfung durchgeführt. Grundlage war ein Anforderungsprofil nach ökologischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung von infrastrukturellen Aspekten, der Verfügbarkeit eines Grundstücks, Lärmschutzkriterien und Vorbelastungen im Umfeld. Vom Landratsamt benannte vier potentielle Alternativstandorte wurden erneut überprüft. Zuletzt wurde ein weiterer Standortvorschlag der Naturschutzbehörde erneut geprüft. Alle Vorschläge stellten sich aus verschiedenen Gründen als nicht geeignet dar.
- **Natura 2000-Vogelschutzgebiet:** Der Erhaltungszustand wird beeinträchtigt.
  - In der von einem Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Stauss & Turni durchgeführten Natura 2000-Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen.
- **Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz- und Landschaftspflege:** Diese Raumkategorie ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans ausgewiesen und beinhaltet auch das Gebiet Deichselbrunnen.
  - Um den Eingriff in die raumordnerische Schutzkategorie so gering wie möglich zu halten, hat

sich die Gemeinde zu einer umfassenden Verkleinerung des Plangebietes von 2,2 ha auf 0,677 ha entschlossen.
Der Regionalverband sieht aufgrund des erheblich verkleinerten Geltungsbereiches des Bebauungsplans die Beeinträchtigung der im Regionalplan festgelegten schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege als erheblich reduziert an. Der Anregung wurde damit entsprochen.

- **Landschaftszersiedelung**: Entstehung einer Splittersiedlung wird befürchtet.
  - Eine Ansammlung land- und forstwirtschaftlicher Schuppen stellt keine Splittersiedlung im eigentlichen Sinne dar. Geplant sind unbewohnte Schuppen ohne Viehhaltung und ohne jegliche Versorgungsanschlüsse wir Strom und Wasser. An- und Abfahrtsverkehr entsteht zwar, dieser findet jedoch mindestens gleichermaßen bei dezentral errichteten Schuppen und Holzlagerungen statt und belastet die Landschaft in diesem Fall umso mehr.
- **Landschaftszersiedelung**: Das Landwirtschaftsamt unterstreicht, dass ein zentrales Schuppengebiet einer zersiedelnden Bebauung entgegen wirkt.
- **Artenschutz**: Die Untere Naturschutzbehörde erwartet keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen.
- **Artenschutz**: Der Landesnaturschutzverband hält weitere Untersuchungen für erforderlich.
  - Das Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Stauss & Turni empfiehlt statt weiterer faunistischer Erfassungen in der näheren Umgebung zum Plangebiet Grünlandflächen zu extensivieren, dabei auf die Zielarten gemünzte Vorgaben zu Mähterminen festzulegen. Von der Gemeinde wurde in diesem Sinne eine CEF-Maßnahme vorgeschlagen und nach Abstimmung mit dem Gutachter in das Planverfahren aufgenommen.
- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**: Bilanzierung beim Schutzgut Boden ist aus Sicht der Bodenschutzbehörde nachvollziehbar vorgenommen worden.
- **Kompensationsmaßnahmen**: Kompensation von FFH-Mähwiesen und Extensivierung von Grünland konkretisieren.
  - Der Anregung wurde entsprochen.
- **Landschaftsschutzgebiet**: Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist erforderlich.
  - Die Gemeinde hat einen Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes vorgelegt. Eine deutlich größere Fläche zur Aufnahme in das LSG wurde mit der Naturschutzbehörde vereinbart.

5. Geprüfte Planungsalternativen

Über die gesamte Markung hat die Gemeinde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Grundlage war ein Anforderungsprofil nach ökologischen Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung von infrastrukturellen Aspekten, der Verfügbarkeit von Grundstücken, Lärmschutzaspekten und Vorbelastungen im jeweiligen Umfeld. Als Ergebnis der umfassenden Alternativenprüfung wurde der Standort „Deichselbrunnen" für das weitere Planverfahren zur Entwicklung eines Schuppengebietes ausgewählt. Der Standort liegt in dem am stärksten belasteten Außenbereich von Mahlstetten. Hier befinden sich der Sportplatz, die Tennisanlage, ein Hochseilgarten, Spielplatz und zahlreiche Schuppen im Umfeld des Plangebietes.

Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium wurden vier vom Landratsamt vorgeschlagene Alternativstandorte erneut überprüft. Diese Vorschläge stellten sich in einem detaillierten Vergleich als nicht geeignet heraus, u.a. da es sich um nicht verfügbare Flächen, um raumordnerische Vorrangflächen, eine in Betrieb befindliche Erddeponie, den Mahlstetter Ausweichsportplatz mit regelmäßigem Spielbetrieb und um den Parkplatz der langfristig verpachteten Veranstaltungshalle „ehem. Schafstall" handelt.

Ende 2015 wurde von Seiten der Naturschutzbehörde erneut um die Prüfung einer möglichen Standortalternative im Umfeld des Aussiedlerhofes Rieger, Distr. Sandbühl, Gewann Setze, gebeten. Der im

ersten Halbjahr 2016 durchgeführte Standortvergleich mit dem Gebiet Deichselbrunen ergab, dass sich aus ökologischer Sicht beide Standorte gleichermaßen in einem Landschaftsraum von hoher ökologischer Qualität und potentiellem Entwicklungspotential befinden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Landwirtschaft unterscheiden sich die beiden Prüfalternativen jedoch deutlich voneinander. Während es sich beim geplanten Schuppenstandort „Deichselbrunnen" weder wirtschaftlich noch lagemäßig um eine besonders wertvolle landwirtschaftliche Fläche handelt und auch weitere Grundstücksteile des Flurstücks Nr. 3551 (potentielle Kompensationsflächen) nur geringe Bedeutung für die Vollerwerbslandwirtschaft haben, hat im Gegensatz dazu der Bereich „Setze" eine sehr hohe Bedeutung für den angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, der auch Pächter der zu untersuchenden Fläche ist.

In der Abwägung waren erhebliche Beeinträchtigungen der Belange der Landwirtschaft, speziell des ansässigen Vollerwerbbetriebes, beim Standort „Sandbühl / Setze" schwerer zu gewichten als die leicht höher einzustufenden ökologischen Belange beim Standort „Deichselbrunnen", für die Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt wurden.

Aufgrund der detailliert durchgeführten Prüfung von Alternativen sieht die Gemeinde Mahlstetten für das geplante Schuppengebiet „Deichselbrunnen" keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft am bisherigen Standort „Deichselbrunnen" so gering wie möglich zu halten, hat sich die Gemeinde Mahlstetten zu einer umfassenden Verkleinerung des Plangebietes entschlossen.

Mahlstetten, den 23.03.2018

Gemeinde Mahlstetten * Landkreis Tuttlingen *

Helmut Götz
Bürgermeister

44. JAHRGANG | 05. APRIL 2018 | NUMMER 14 www.mahlstetten.de

AMTSBLATT DER GEMEINDE

MAHLSTETTEN "donnerstags"

Informationen und Bekanntmachungen aus der GEMEINDE MAHLSTETTEN

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Terminvormerkung für die 4. öffentliche und 4. nichtöffentliche Gemeinderatssitzung im Jahr 2018

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeinderats ist für **Mittwoch, 18.04.2018, 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses** geplant. Die Dame und Herren Gemeinderäte werden gebeten, sich diesen Termin vorzumerken. Die Tagesordnung wird noch rechtzeitig bekannt gegeben.

Zuhörer aus der Einwohnerschaft sind bei der öffentlichen Beratung herzlich willkommen!

Bei der Gemeinde Mahlstetten ist baldmöglichst die Stelle eines

Mitarbeiters beim Bauhof

in Vollzeit für alle bei einem Bauhof unserer Gemeindegröße anfallenden Arbeiten mit insgesamt zwei Beschäftigten zu besetzen. Von Vorteil ist eine handwerkliche Ausbildung bzw. baufachliche Qualifikation. Wohnsitz in Mahlstetten ist erwünscht. Bezahlung erfolgt nach Stundensatz in Anlehnung an den Tarif.
Folgende Tätigkeiten fallen u. a. an: Winterdienst, Straßen- und Wegeunterhaltung, Friedhofsdienst, Reparaturen und Pflege von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -einrichtungen aller Art, Gewässer- und Brunnenunterhaltung, sonstige Saison- und Routinearbeiten, wie Mäharbeiten, Heckenschnitt, Baumpflege, Grünanlagen, Mitarbeit an der Straßenbeleuchtung, Bewirtschaftung von Freizeitanlagen aller Art, Hausmeistertätigkeiten in verschiedenen kommunalen Gebäuden, einschl. technischer Betreuung, Fahrzeug- und Gerätepflege, Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten in und an öffentlichen Einrichtungen bzw. Liegenschaften, usw. Details können gerne im persönlichen Gespräch erörtet werden.

Insbesondere für den Winterdienst ist ein Führerschein der neuen Klasse L oder T oder C 1 bzw. der alten Klasse 2 oder 3 (umgeschrieben auf L oder T) erforderlich oder zu erwerben. Die Gemeinde ist hier flexibel.

Bei Interesse bitten wir um baldmöglichste schriftliche Bewerbung mit den üblichen Unterlagen gerne auch schon bis 15.04.2018. Die Anstellung kann zeitnah oder später erfolgen. Auskünfte erhalten Sie gerne von Herrn Bürgermeister Helmut Götz (E-Mail: helmut.goetz@mahlstetten.de) oder bei Frau Gerhilde Riemer (Tel. 07424/9402080, E-Mail: gerhilde.riemer@mahlstetten.de). Eine vertrauliche Behandlung der Anfragen wird zugesichert.

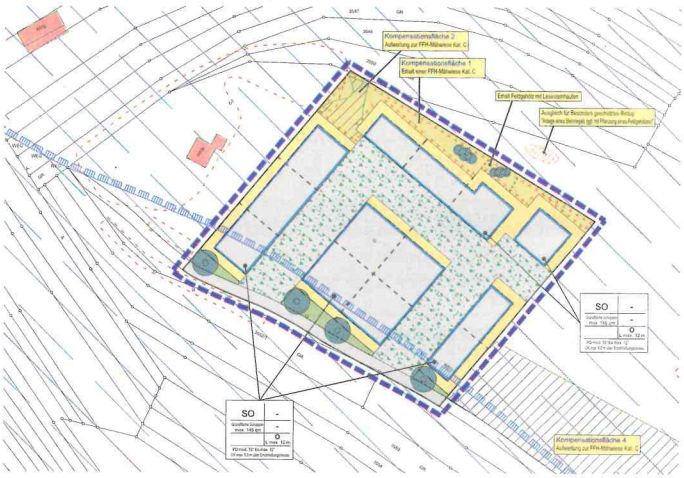
Gemeinde Mahlstetten

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen"

Der Gemeinderat Mahlstetten hat am 21.03.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen" nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen" mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Planausschnitt des Bebauungsplans



Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2017.

Lage des Bebauungsplans
Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Mahlstetten im Gewann „Deichselbrunnen". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans *„Schuppengebiet Deichselbrunnen"* umfasst einen westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 3551.

Einsehbarkeit der Planunterlagen
Der in Kraft gesetzte vorhabenbezogene Bebauungsplan kann, einschließlich seiner Begründung (Anlage 1), des Umweltberichtes mit Umweltprüfung (Anlage 2) und den Anlagen zum Umweltbericht (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtliche Beurteilung), sowie einer Zusammenfassenden Erklärung (Anlage 3) nach § 10 Abs. 4 BauGB **im Bürgermeisteramt Mahlstetten**, Am Marienplatz 1, 78601 Mahlstetten, während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erhalten. In den Planunterlagen genannte DIN-Normen können im Bürgermeisteramt ebenfalls eingesehen werden.
Weiterhin sind die Planunterlagen **auf der Homepage der Gemeinde Mahlstetten** http://www.mahlstetten.com/k4cms/de/aktuelles/Bebauungspläne-verfahren.html einsehbar.

Fortsetzung der Titelseite

Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden sind.

Mahlstetten, den 01.07.2020

gez.Helmut Götz, Bürgermeister

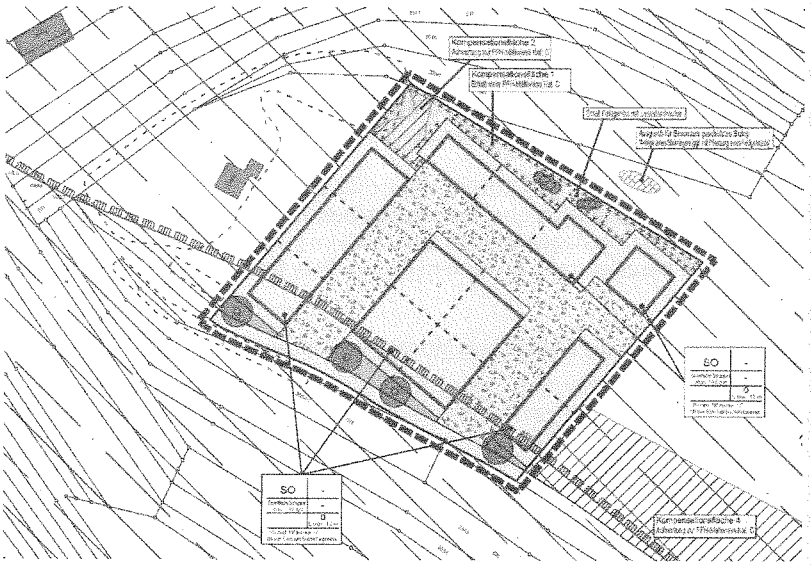
Öffentliche Bekanntmachung:

Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen"

Der Gemeinderat Mahlstetten hat am 21.03.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen" nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung der 6. punktuellen Änderung des FNP 2030 der VG Spaichingen am 18.06.2020 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen" mit dieser öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Planausschnitt des Bebauungsplans Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2017.



Lage des Bebauungsplans
Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Mahlstetten im Gewann „Deichselbrunnen". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schuppengebiet Deichselbrunnen" umfasst einen westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 3551.

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung im Bürgermeisteramt, Rathaus Mahlstetten, Marienplatz 1, 78601 Mahlstetten, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Anlagen und die Örtlichen Bauvorschriften sowie die gemeinsame Begründung einsehen und über die Inhalte Auskunft verlangen.

Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen:
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der dort genannten Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Rechtsfolgen aufgrund etwaiger Verletzungen von Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges können gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gelten der Bebauungsplan und die dazu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften – sofern sie unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen sind – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden sind.

Mahlstetten, den 01.07.2020

gez. Helmut Götz, Bürgermeister