

Spaichingen FNP 2030

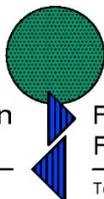
Sechste Fortschreibung des Flächennutzungsplans

UMWELTBERICHT MIT UMWELTPRÜFUNG

Auszug zur Nachgenehmigung der geplanten Sonderbau-
fläche „Schuppengebiet Deichselbrunnen“ in Mahlstetten.

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

**Verwaltungsgemeinschaft
Spaichingen
FNP 2030**

**Sechste Fortschreibung
des Flächennutzungsplans**

**UMWELTBERICHT
MIT UMWELTPRÜFUNG**

Auftraggeber

Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

Postfach 1154
78543 Spaichingen

**Auftragnehmer und
Planverfasser:**

**Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ingenieur Landespflege**

Auf dem Graben 21
71111 Waldenbuch

Telefon 0 71 57 / 82 65
Fax 0 71 57 / 82 30

Verfahrensstand:

genehmigte Planfassung, rechtswirksam seit dem 02.02.2018

2.11 Gebietssteckbriefe der Gemeinde Mahlstetten

Übersicht über ausgewiesene Bauflächen in Mahlstetten

Geplante Wohnbauflächen	Übernahme aus 4. Fortschreibung in ha	Neuausweisungen in 6. Fortschreibung in ha (siehe Gebietssteckbriefe)
▪ W Kleines Öschle	3,8	
▪ W Bohl IV	0,6	
Summe		4,4 ha

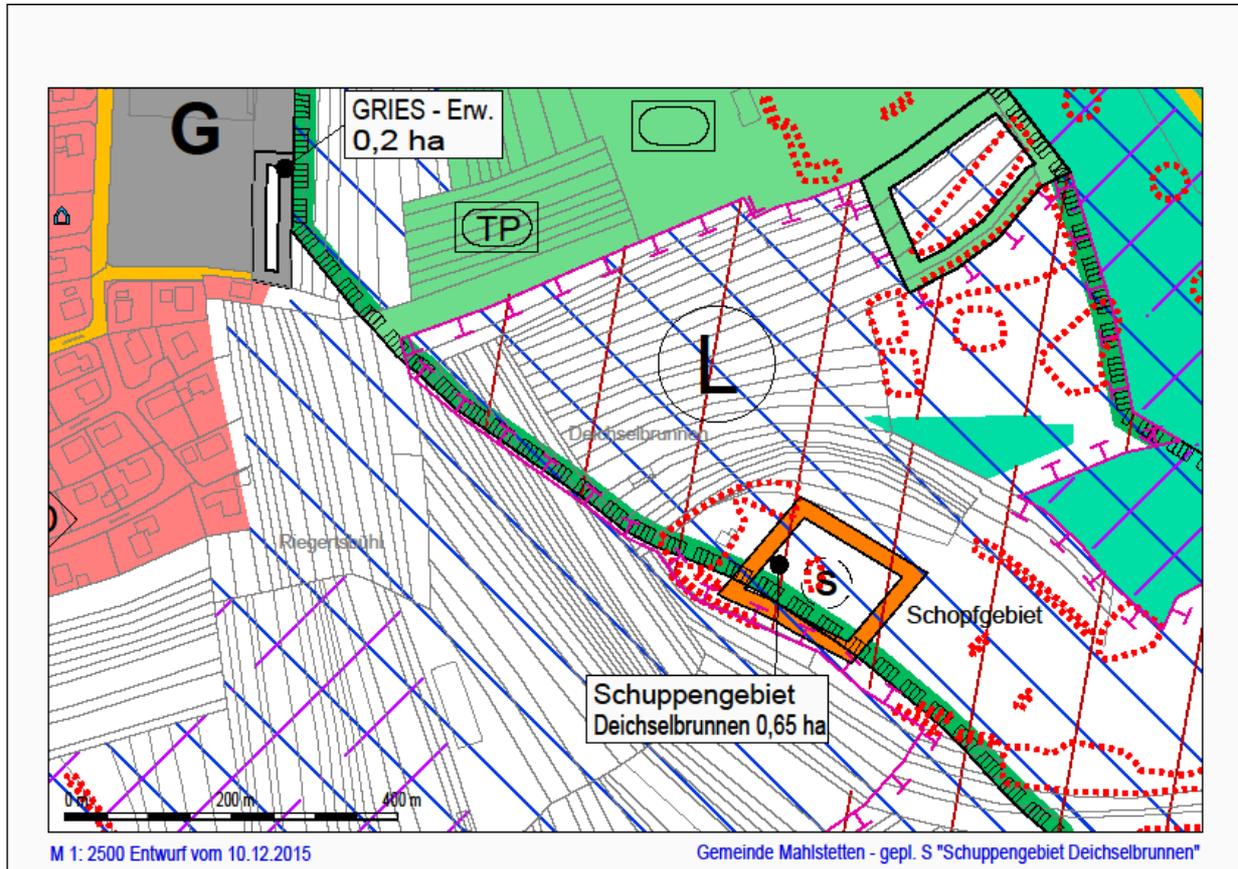
Geplante Gemischte Bauflächen	Übernahme aus 4. Fortschreibung in ha	Neuausweisungen in 6. Fortschreibung in ha (siehe Gebietssteckbriefe)
keine		
Summe		0,0 ha

Geplante Gewerbliche Bauflächen	Übernahme aus 4. Fortschreibung in ha	Neuausweisungen in 6. Fortschreibung in ha (siehe Gebietssteckbriefe)
▪ G Gries-Erweiterung	0,2	
Summe		0,2 ha

Geplante Sonderbauflächen	Übernahme aus 4. Fortschreibung in ha	Neuausweisungen in 6. Fortschreibung in ha (siehe Gebietssteckbriefe)
▪ S Schuppegebiet Deichselbrunnen		0,65
Summe		0,65 ha

2.11.1 Gebietssteckbrief S „Schuppengebiet Deichselbrunnen“

Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen Sechste Fortschreibung des Flächennutzungsplans – FNP 2030				
Gemeinde Mahlstetten	Schuppengebiet „Deichselbrunnen“	Sonderbaufläche	0,65 ha	Neuausweisung



Hinweis auf Gebietsänderung:

Aufgrund ökologisch sensibler Standortverhältnisse und verschiedener Bedenken von Seiten der Behörden im FNP- und Bebauungsplanverfahren, wurden im Herbst 2015 weitere vom Landratsamt zur Prüfung vorgeschlagene Alternativstandorte untersucht. Die vier benannten Flächen erwiesen sich als nicht geeignet, u.a. da es sich um nicht verfügbare Flächen, - langfristig an einen Landwirt verpachtet und zugleich raumordnerische Vorrangfläche - Biotop, um eine Erddeponie in Betrieb und einen Ausweichsportplatz mit Spielbetrieb sowie langfristig verpachtete Veranstaltungshalle mit Parkplatz -, handelt.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Schutzkategorien am bisherigen Standort „Deichselbrunnen“ so gering wie möglich zu halten, hat sich die Gemeinde Mahlstetten (Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2015) zu einer umfassenden Verkleinerung des Plangebietes von 2,2 ha (Offenlage) auf 0,65 ha entschlossen. Das Flächenpotential reicht für den aktuellen Bedarf an land- und forstwirtschaftlichen Schuppen in Mahlstetten aus. Ein langfristiger Bedarf kann hier nicht gedeckt werden.

Begründung (Stand Offenlage):

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. Bei land- und forstwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetrieben besteht eine zunehmende Nachfrage nach Lagerschuppen für land- und forstwirtschaftliche Geräte, zur Futterbergung und zur Aufbereitung und Lagerung von Brennholz.

Der Gemeindeverwaltung liegen acht konkrete Anfragen zur Errichtung eines Schuppens vor. Weitere Interessenten fragen seit geraumer Zeit mündlich an, ob die Errichtung eines Schuppens auf der Markung möglich sei. Bei den Interessenten handelt es sich nicht um nach § 35 BauGB bauplanungsrechtlich privilegierte Landwirte, sondern um Mahlstetter Bürger, die land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Nebenerwerb bewirtschaften. Sie sind nicht berechtigt im Außenbereich einen Schuppen zu errichten und sind deshalb auf das Schuppengebiet „Deichselbrunnen“ zur Unterbringung ihrer land- und forstwirtschaftlichen Geräte und Erzeugnisse angewiesen. Diese kleinen Landwirtschaftsstellen tragen ebenso zur Offenhaltung der Landschaft bei wie die Vollerwerbsbetriebe.

Die Gemeindeverwaltung verweist darauf, eine Zersiedelung, in Teilbereichen eine weitere Zersiedelung der Landschaft durch den Zubau verstreut liegender Einzelschuppen vermeiden zu wollen. Mahlstetten möchte die benötigten Schuppen in einem in sich abgeschlossenen, gut eingegrüntem und gut erreichbaren Schuppengebiet konzentrieren, ähnlich den gelungenen Schuppengebieten, die in den Nachbargemeinden bereits erstellt worden sind.

Die Gemeinde hat bereits erste Schritte zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens unternommen. Eine Alternativenprüfung (siehe unten) wurde durchgeführt. Im März 2014 erfolgte ein Scopingverfahren.

Mit Datum vom 10.12.2014 liegt der Abschlussbericht des Büros Stauss & Turni, Tübingen, *Bebauungsplan „Schuppengebiet Deichselbrunnen“ in Mahlstetten - Untersuchung der Vögel, Reptilien und Botanik sowie Natura 2000-Vorprüfung* vor. Die zum FFH-Gebiet und zum Vogelschutzgebiet (SPA) durchgeführten Natura 2000-Vorprüfungen in Baden-Württemberg ergaben, dass bei beiden Schutzgebieten eine grundsätzliche Verträglichkeit gegenüber dem geplanten Schuppengebiet besteht.

Ein unmittelbar an Siedlungsflächen angrenzender Schuppenstandort ist aus Gründen des Lärmschutzes nicht möglich, da das Schuppengebiet auch Holzwerbern zur Verfügung stehen soll. Die Gemeinde legt großen Wert auf ein belastungsarmes Wohnumfeld.

Prüfung von Alternativen (Stand Offenlage):

Im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Bürgermeister und dem Ortsvorsteher wurde ein Anforderungsprofil für ein Schuppengebiet in Mahlstetten erstellt. Dieses wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.10.2013 beraten und als Grundlage der Alternativprüfung vom Gemeinderat beschlossen. Mit der Alternativenprüfung möchte die Gemeinde, unter Berücksichtigung verschiedenster öffentlicher Belange, den für sie optimalen Standort für ein Schuppengebiet finden.

Anforderungsprofil der Gemeinde:

- Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermeiden oder gering gehalten werden. Das geplante Schuppengebiet soll optisch und faktisch möglichst an bereits bestehende Gebäude und bauliche Anlagen angebunden werden.

- Konflikte mit Wohnnutzungen sollen vermeiden werden. Aus Gründen des Lärmschutzes soll der Abstand der Schuppen mindestens 250 m zu Wohnnutzungen betragen.
- Eine landschaftliche Einbindung soll möglichst bereits gegeben sein, z.B. durch Nutzungsstrukturen wie Waldnischen oder bestehende Vegetationsstrukturen in Form von Hecken und Feldgehölzen.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht soll der Standort weitgehend geeignet sein. Eingriffe in Natura-2000-Gebiete und in Konzentrationszonen von Wald- und Offenlandbiotopen sollen vermieden werden. Das Schuppengebiet soll mit den Erhaltungs- und Entwicklungszielen der Natura 2000-Gebietes verträglich gestaltet werden. Nicht zu vermeidende Eingriffe in Biotopstrukturen sollen ausgeglichen werden.
- Aus forstwirtschaftlicher Sicht soll eine Standorteignung gegeben sein. Eine Inanspruchnahme von Wald ist grundsätzlich nicht gewünscht. Auch werden in einem Schuppenstandort innerhalb des Waldes erhebliche weitere Nachteile für den Betrieb des Schuppengebietes gesehen.
- Landbauliche Aspekte sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. Mit dem Planvorhaben sollen keine hochwertigen landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen werden.
- Die Grundstücke sollen kurzfristig verfügbar sein, da ein dringender Bedarf nach Schuppen besteht. Optimal sind Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, alternativ soll eine konkrete Möglichkeit zum Grunderwerb gegeben sein.
- Eine gute Erreichbarkeit soll sowohl für landwirtschaftliche Fahrzeuge als auch für PKW gegeben sein. Wegen der Brennholzgewinnung und dessen Lagerung soll das Schuppengebiet auch im Winter gut anfahrbar sein.

Die Gemeinde hat auf der gesamten Markung alle denkbaren Standorte für ein Schuppengebiet erfassen und in einer vergleichenden Prüfung der Alternativen gegenüber stellen lassen. Nach einer grafischen Verschneidung mit Flächen, die aufgrund strikter Ausschlusskriterien nicht weiter verfolgt werden, verbleiben acht bzw. zehn Suchräume. Zur Eingrenzung eines optimalen Standortbereichs für ein Schuppengebiet wurden weitere Belange des Natur- und Landschafts sowie der Land- und Forstwirtschaft als Prüfkriterien berücksichtigt. Ferner wurden die Suchräume mit Aspekte aus dem Anforderungsprofil des Gemeinderates abgeglichen.

Drei potentielle Standorte für ein Schuppengebiet verblieben in der abschließenden Prüfung. Sie wurden vergleichend in einer differenzierten Eignungsprüfung gegenübergestellt. Sowohl aus Gründen des Landschaftsbildes, als auch der Landwirtschaft und der Flächenverfügbarkeit stellte sich Standort 2 „Deichselbrunnen“ als der am besten geeignete Standort für ein Schuppengebiet dar.

Der favorisierte Standort 2 „Deichselbrunnen“ befindet sich in dem am stärksten belasteten Außenbereich in Mahlstetten (Sportplatz, Tennisanlage, Hochseilgarten, Spielplatz und zahlreiche Schuppen). Er grenzt allerdings bewusst nicht unmittelbar an Siedlungsflächen an. Aus Gründen des Lärmschutzes ist dies nicht möglich, da das Schuppengebiet insbesondere auch Holzwerbern zur Verfügung stehen soll. Die Gemeinde legt großen Wert auf ein belastungsarmes Wohnumfeld.

Im Rahmen eines Scopings wurde die mit Umweltbelangen befassten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im März / April 2014 angeschrieben und ihnen die Alternativenprüfung vorgelegt)*.

) Im Rahmen der 6. Fortschreibung des FNP wird auf Wunsch die Alternativenprüfung aus dem Bauverfahren gerne zur Verfügung gestellt.*

Städtebauliche Beurteilung (Stand Offenlage)

- geplante Sonderbaufläche „Schuppegebiet Deichselbrunnen“

Standort- qualität	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das geplante Schuppegebiet „Deichselbrunnen“ liegt im Nahbereich der Ortslage Mahlstetten, zugleich mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung, so dass keine erheblichen Ruhestörungen von Wohnnutzungen zu erwarten sind. Die Flächen sind eben, gut bebaubar und einfach zu erschließen.</p> <p>Das Flächenpotential würde für den aktuellen und für den mittel- bis langfristigen Bedarf an land- und forstwirtschaftlichen Schuppen in Mahlstetten gut ausreichen. Es soll bedarfsgerecht in Abschnitten erschlossen werden. Ein weiterer großer Vorteil des Standortes stellt die sofortige Verfügbarkeit der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche dar.</p> <p>Die von Gehölzen durchsetzte Grünlandfläche ist landbaulich von geringer Bedeutung.</p>
Städtebauliche Zuordnung	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das Plangebiet gewährleistet den gewünschten Abstand zur Wohnbebauung. Im Plangebiet selbst sowie in der Umgebung befinden sich weitere bauliche Anlagen, die eine Vorbelastung des Landschaftsteils darstellen. Auch die Zuordnung des Standortes zu den Waldgebieten in Mahlstetten stellt einen guten Kompromiss dar.</p>
Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das Plangebiet ist auf kurzem Wege über vorhandene Wege problemfrei mit PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen erreichbar. Bereits heute erfolgt der Winterdienst auf dem asphaltierten landwirtschaftlichen Weg, der bis zur Tennisanlage und damit in Richtung des geplanten Schuppegebietes führt. Für eine offene Zufahrt im Winter müssten zusätzlich ca. 250 m bis 300 m Wegstrecke geräumt werden. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.</p>
Entwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Eine Versickerung anfallenden Dachflächenwassers soll vor Ort erfolgen. Schmutzwasser entsteht nicht.</p>
Ergebnis:	➤ hervorragend geeignet gut geeignet geeignet problematisch	

Umweltprüfung (Stand Offenlage)

- geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet Deichselbrunnen“
- Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

Bestandsverhältnisse: Wirtschaftsgrünland, durchsetzt von Gehölzgruppen; im Randbereich weitere Gehölze; einige Besonders geschützte Biotope

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Landschaftsbild hoch
 mittel
 gering

Das Landschaftsbild der Hochfläche um Mahlstetten würde bei einem Schuppengebiet am Standort "Deichselbrunnen" vergleichsweise gering belastet. Ein Schuppen befindet sich dort bereits, dazu weitere landwirtschaftliche Gebäude im nahen Umfeld nordwestlich und westlich des Plangebietes. Auch der Sportplatz und die Tennisanlage sind nur 200 m entfernt, dazu der Hochseilgarten. Verluste der natürlichen Eigenart der Landschaft wären sehr gering.

Das geplante Schuppengebiet wird aufgrund der bestehenden Gehölze im Landschaftsbild nur wenig in Erscheinung treten. Im Nordwesten durch eine Gehölzgruppe, im Nordosten durch die Waldflächen an den Hängen des Lippachtals und in südöstlicher Richtung durch eine sehr gehölzreiche Wiesenfläche ist der Standort bereits vollständig eingebunden. Auf seiner Südwestseite stehen entlang des Zufahrtsweges Heckengehölze, die den Standort auch von dieser Seite bereits heute gut einbinden würden.

Arten und Biotope hoch
 mittel
 gering

Die gesamte Markung Mahlstetten ist von einem dichten Netz an Schutzgebieten und Schutzobjekten überzogen. Ein größeres und drei kleinere nach § 32 NatSchG Besonders geschützte Biotope befinden sich im Plangebiet, dazu weitere geschützte Biotope angrenzend und im nahen Umfeld. Ziel ist es, das größere Biotop zu erhalten und soweit möglich die beiden kleinen Biotope in die Gebietsplanung zu integrieren oder mit Erlaubnis der Naturschutzbehörde zu beseitigen und in geeigneter Weise zu kompensieren.

Ein Natura 2000-FFH-Gebiet grenzt östlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 30 m an. Südwestlich ist das FFH-Gebiet ca. 150 m bis 180 m entfernt. Vom geplanten Schuppengebiet werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des europäischen Schutzgebietes erwartet.

Die vom Büro Stauss & Turni durchgeführte vegetationskundliche Untersuchung hat für die Untersuchungsfläche „Deichselbrunnen“ das Vorkommen einer Mageren Flachland-Mähwiese in guter Ausprägung (FFH-Lebensraumtyp 6510) ergeben. Im Bebauungsplanverfahren ist eine geeignete Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Die faunistischen Untersuchungen des Büros Stauss & Turni ergaben für das Untersuchungsgebiet folgendes Bild:

Avifauna: „Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Anm.: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung) nicht erfüllt.“

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

„Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.“

Reptilien: Das Plangebiet weist potentielle Reptilienhabitate im Bereich von Steinhaufen auf. Auch sind Vorkommen von Zauneidechsen aufgrund der Lebensraumausstattung grundsätzlich denkbar.

Insekten (Beibeobachtungen): In der Insektenfauna sind Vorkommen von Grünwidderchen der Gattung Adscita und Ampfer-Widderchen aufgefallen.

Eine Vorbelastung im umgebenden Landschaftsraum liegt durch die Flutlichtanlage des nahen Sportplatzes sowie in Form von Beunruhigungen durch die sportlichen Aktivitäten, dem An- und Abfahrten der Sportler und Besucher vor.

Oberflächen- gewässer	<input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering	Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen.
Bodenwasser- haushalt	<input type="checkbox"/> hoch <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering	In der Gemeinde besteht Konsens, Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes im geplanten Schuppengebiet so gering wie möglich zu halten. Daher sollen alle nicht von Schuppen überbauten Flächen, die notwendigerweise befestigt werden müssen, mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrassen, ausgeführt werden. Eine Vorortversickerung anfallenden Dachflächenwassers wird angestrebt. Aus geologischer Sicht sollte diese aufgrund des klüftigen, durchlässigen Untergrundes problemlos möglich sein.
Boden	<input type="checkbox"/> hoch <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Landbaulich ist das Plangebiet von geringer Bedeutung. Es handelt sich um einen steinigen Kalksteinboden, teilweise mit wenig Feinerde. Er leidet unter Austrocknung. Vorrangige Bodenfunktion ist „Standort für natürliche Vegetation“.</p> <p>Ein Schuppengebiet am vorgesehenen Standort „Deichselbrunnen“ nimmt keine hochwertigen landwirtschaftlichen Ertragsflächen in Anspruch. Es schützt damit vor einer Inanspruchnahme guter Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit an anderer Stelle auf Markung Mahlstetten. Nach der Wirtschaftsfunktionskarte der Digitalen Flurbilanz handelt es sich beim Plangebiet um Grenzflur. Die Flächenbilanzkarte weist Untergrenzflächen aus.</p>
Lokalklima	<input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering	Siedlungsklimatisch ist das Planvorhaben nicht relevant.
Mensch	<input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering	<p>Der gesamte Markung Mahlstetten ist Teil einer überregional bedeutsamen Erholungslandschaft. Nachteiligen Auswirkungen auf Erholungsaspekte sind vom geplanten Schuppengebiet nicht zu erwarten. Es befindet sich, wie die gesamte Markung mit Ausnahme der Ortslage, im Naturpark Obere Donau.</p> <p>Mit dem Standort „Deichselbrunnen“ wurde ein ausreichender Abstand zu Wohnnutzungen berücksichtigt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>

Ergebnis: unproblematisch bedingt geeignet ➤ **kritisch** wird nicht empfohlen

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Arten- und Biotopschutz sowie geeigneter Kompensationsmaßnahmen realisierbar.