



# GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeindeverwaltung  
Marienplatz 1  
78601 Mahlstetten

---

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### Pferdehof

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m.§ 2a BauGB

#### **Entwurf**

Stand: 12.10.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Alternativenprüfung .....	6
<b>4</b>	<b>VORHABENS BESCHREIBUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>8</b>
5.1	Umweltbericht / Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	8
5.2	Immissionsschutz.....	8
<b>6</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	9
6.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6.5	Beschränkung des Zufahrtbereichs .....	10
<b>7</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
7.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>11</b>
8.1	Verfahrenstermine.....	11

### Anlagen:

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pferdehof“, Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, vom 11.09.2023*

*Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Pferdehof in Mahlsetten, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, vom 21.02.2023*

## 1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines überdachten Longierzirkels und eine Stallerweiterung auf dem landwirtschaftlichen Anwesen des bestehenden Pferdehofs im Westen der Gemeinde Mahlstetten geschaffen werden.

Die im Außenbereich gelegene, ursprünglich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb hervorgegangene Hofstelle wird seit vielen Jahren als Pferdehof genutzt. Es werden zwischen 8 und 12 Pferde und Ponys gehalten. Neben dem Reitsport bewirtschaften die Eigentümer etwa 10 ha eigene und gepachtete Flächen zur Gewinnung von Grünfutter und Heu, vorrangig für den Eigengebrauch.

Auf dem Gelände besteht neben dem zentralen Stallgebäude eine Maschinenhalle sowie kleinere Nebengebäude zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen und Geräten. Im Osten des Geländes befindet sich ein offener Reitplatz und ein Longierzirkel. Südöstlich schließen sich außerhalb des Planareals Pferdekoppeln an.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ ist das geplante Bauvorhaben zur Errichtung einer Longierhalle auf einer Teilfläche des bestehenden Reitplatzes, welcher im Südosten entsprechend erweitert werden soll. Darüber hinaus ist eine Stallerweiterung im nördlichen Bereich geplant.

Im Zuge der baulichen Ergänzungen ist keine Intensivierung oder Erweiterung der Pferdehaltung über den bisherigen Tierbestand hinaus vorgesehen. Mit dem Bau des überdachten Longierzirkels sollen für die Tiere wettergeschützte und jahreszeitunabhängige Bewegungsflächen und damit zeitgemäße Rahmenbedingungen für die Haltung und die Aufzucht geschaffen werden, um auch bei schlechtem Wetter oder Dunkelheit den Tieren Bewegung zu ermöglichen, sie reiten und trainieren zu können.

Die geplanten baulichen Ergänzungen finden weitestgehend innerhalb der bestehenden Hofstelle in Anbindung an den Gebäudebestand statt, abgesehen von einer Erweiterung des Reitplatzes im Südosten um wenige Meter zur Kompensation der durch den Longierzirkel überbauten Fläche.

Nach Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist für das Bauvorhaben eine landwirtschaftliche Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht gegeben. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb. 1: Das landwirtschaftliche Anwesen liegt im Nordwesten der Gemeinde Mahlsetten (Grafik: Geoportal Raumordnung BW)

Der Pferdehof befindet sich nordwestlich der Ortslage von Mahlsetten im Außenbereich, etwa 150 m abgesetzt vom Siedlungsrand der dort gelegenen Ferienhaussiedlung.



Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans mit Bestandsnutzung (Grafik: Geoportal Raumordnung BW)

Der rd. 0,57 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden an den asphaltierten Wirtschaftsweg, über welchen das Areal erschlossen ist. Auf dem Gelände besteht neben dem westlichen Stallgebäude eine Maschinenhalle sowie kleinere Nebengebäude zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen und Geräten. Im Nordosten des Geländes befindet sich der Reitplatz und ein Longierzirkel. Südöstlich schließen sich außerhalb des Planareals Pferdekoppeln an.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Mahlsetten erfüllt keine zentralörtliche Funktion. Sie ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 als ‚Sonstige Gemeinde‘ ausgewiesen.

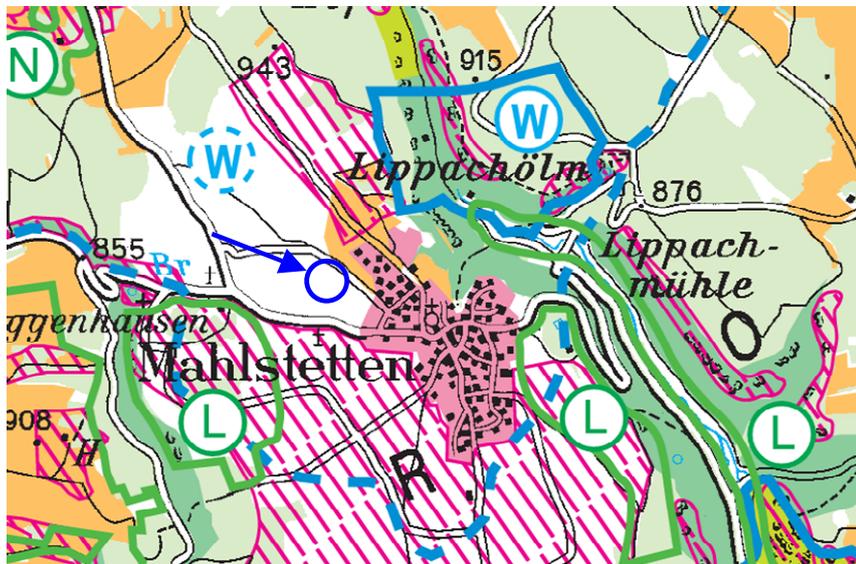


Abb. 3: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, Raumnutzungskarte.

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Planbereich als ‚sonstige landwirtschaftliche Fläche‘ dargestellt.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die „Brunnaderquelle“ der Stadt Mühlheim a. D. (Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 30.11.2006).

Im Regionalplan ausgewiesene Schutzgebiete oder raumordnerisch bedeutsame Elemente wie regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind durch die Planung nicht betroffen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen weist den Bereich als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ aus. Da das geplante Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht privilegiert ist, ist eine Entwicklung des Bebauungsplans „Pferdehof“ aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert, um die erforderliche Rechtsgrundlage auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen. Vor diesem Hintergrund soll anstatt der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Pferdehof‘ dargestellt werden.

Der Änderungspunkt „Sondergebiet Pferdehof“ der Gemeinde Mahlsetten wird in die laufende 8. Änderung des FNP 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen integriert. Die Offenlage des FNP-Verfahrens ist noch im Jahr 2023 geplant.

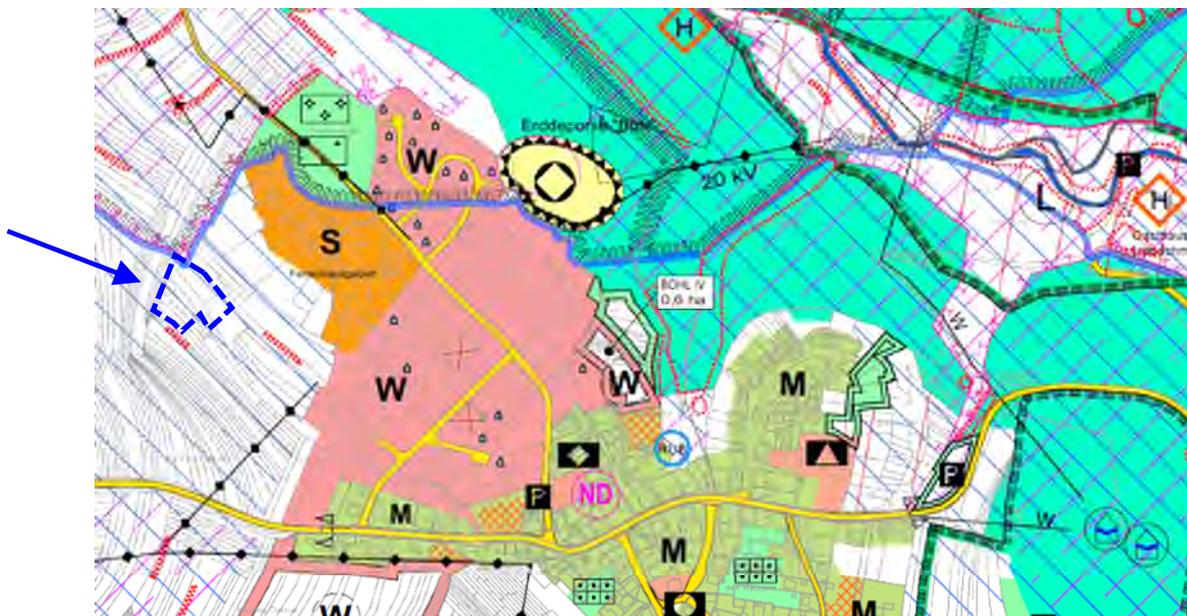


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen

### 3.3 Alternativenprüfung

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine bauliche Ergänzung auf Flächen der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle zur Schaffung einer wettergeschützten Longierhalle. Das Vorhaben ist insofern als standortgebunden zu betrachten. Die Gebäudeanordnung erfolgt als Arrondierung zu den bestehenden Gebäuden des Pferdehofs.



## 5 Umweltbelange

### 5.1 Umweltbericht / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gegenstand des Planungsverfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz, integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung sowie eine Natura-2000 Vorprüfung.

Auf den *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pferdehof“ des Büro 365° freiraum+umwelt* wird verwiesen (Anlage).

### 5.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Pferdehofes (Einsatz eines Traktors und eines Hoftracs) mit der nahe gelegenen Ferienhaussiedlung der Gemeinde Mahlsetten untersucht.

Im Ergebnis der schalltechnischen Stellungnahme werden die Orientierungs- und Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung der Ferienhaussiedlung durch die Arbeit mit dem Hoftrac / Kleintraktor deutlich eingehalten.

*Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Pferdehof in Mahlsetten, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik (Anlage).*

## 6 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bisherigen Nutzung des landwirtschaftlichen Anwesens und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Ergänzung, wird die gesamte Hofstelle als zweckgebundenes **Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“** ausgewiesen:

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

Zulässig sind:

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

Die Festsetzung als zweckgebundenes Sondergebiet ermöglicht die beabsichtigte Nutzungseinschränkung, die unter Anwendung der Baugebietskategorien nach §§ 2 bis 10 BauNVO nicht möglich wäre. Mit der Einschränkung der Zulässigkeit auf die umschriebenen Nutzungen und Betriebsformen ist ein besonderes städtebauliches und nutzungsbezogenes Gepräge und damit eine sehr einseitige Nutzungsstruktur beabsichtigt, die sich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet und daher eine Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich macht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,25 berücksichtigt einerseits den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht darüber hinaus einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die geplanten Bauvorhaben.

Im Bebauungsplan werden differenzierte Festsetzungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit Nebenanlagen und Flächenbefestigungen getroffen, um die Flächenversiegelung zu minimieren und klare Vorgaben für die Eingriffsbewertung zu schaffen.

Überschreitungen der GRZ sind durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Wege, sonstigen befestigte Freiflächen einschließlich Reitplätze) zulässig:

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

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen wurden in Anlehnung an den Gebäudebestand und unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper festgelegt. Mit der Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 7,0 m über Gelände fügen sich die neuen Gebäude in die bestehende Höhensituation ein. Übermäßige Höhenentwicklungen bleiben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauGB die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sichern einerseits die bestehenden Gebäude und ermöglichen zudem einen hinreichenden Gestaltungsraum für die geplanten Neubauten in Anbindung an den vorhandenen Gebäudebestand.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Reitplätze, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Hofflächen und sonstige befestigte Freiflächen sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt.

Durch die Festsetzungen wird eine kompakte Anordnung mit Anbindung an die bestehenden Gebäude unterstützt, übermäßige Baukörperentwicklungen werden im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen.

## 6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt.

### **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Die Pflanzungen sind in Ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können im Planbereich frei festgelegt werden. Bei Verlust oder Entnahme ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

### **Ableitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen**

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

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

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

### **Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Freiflächen sind grundsätzlich nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder in wassergebundener Bauweise mit Kies/Splitt/Schotter- oder Sandbelägen zulässig. Die Flächen sind in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### **Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)**

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

### **Reduktion von Lichtemissionen**

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

## **6.5 Beschränkung des Zufahrtsbereichs**

Um den Erhalt der bestehenden Feldhecke entlang des Landwirtschaftsweges sicherzustellen, ist die Verkehrszufahrt auf den bestehenden Zufahrtsbereich im äußersten Norden des Plangebietes beschränkt. Weitere Zufahrten vom angrenzenden Landwirtschaftsweg zum Plangebiet sind nicht zulässig.

## **7 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **7.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dachformen / Dachneigung /Dacheindeckung**

Mit der Zulässigkeit ausschließlich geneigter Dachformen > 10° Dachneigung und den ergänzenden Vorgaben zur Dacheindeckung sollen gestalterische Fehlentwicklungen wie die Verwendung ortsfremder und untypische Materialien und Gestaltungsformen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer ausgeschlossen werden. Die zulässigen Dachformen und Materialien orientieren sich daher an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Grellfarbene oder glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.

### **Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sollten sich dem Hauptbaukörper unterordnen und gestalterisch auf den Dachflächen nicht übermäßig in Erscheinung treten. Die Anlagen sind daher bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig. Sie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen, sodass die Unterkonstruktion nicht in Erscheinung tritt.

## **8 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN**

### **8.1 Verfahrenstermine**

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		19.12.2022
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		20.04.2023
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	von bis	24.04.2023 26.05.2023
- frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	von bis	24.04.2023 26.05.2023
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Gemeinderat		23.10.2023
- Auslegungsbekanntmachung		...
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	... ...
- Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	... ...
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		...
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft		...