

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„ZG-AREAL“

Gemeinde Mühlhausen-Ehingen
Gemarkung Mühlhausen

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE
3. UMWELTBEZOGENE ZIELE UND BELANGE
4. BEBAUUNG
5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
6. SONSTIGES
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
8. STÄDTEBAULICHE DATEN
9. UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Mühlhausen und südlich der Bahnlinie Singen-Stuttgart im Übergang zur freien Landschaft. Im Südosten grenzen die bestehenden Betriebsgebäude der ZG-Fahrzeugwerkstätten und im Süden die Schlossstraße an. Die öffentliche Straße Bleuelhag liegt teilweise im Plangebiet.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 4,0142 ha.

Die angrenzenden Flächen sind von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Eine erhöhte Empfindlichkeit hinsichtlich der Nutzung in der Standortumgebung ist im Bereich der umgebenden Wohnbebauung im weiteren Umfeld gegeben. Als nächstgelegene sensible/schutzwürdige Wohnnutzung befindet sich nördlich des Plangebiets, 190 m von der Grenze des Betriebsgrundstückes der ZG Raiffeisen eG entfernt, das Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum mit Internat „Haus am Mühlbach“ innerhalb einer Sonderbaufläche, gemäß B-Plan „Bei der Oele“. Weitere schutzbedürftige Nutzungen liegen südöstlich im Anschluss an die gewerblichen Bauflächen. Hier liegen Wohngebäude innerhalb der Wohngebiete „Unter dem Ziel“ und „Ob dem Ziel“ in ausgewiesenen Wohn- (WA) und Mischgebieten (MI). Im Osten befinden sich entlang der Ehinger Straße Wohnhäuser und Gewerbebetriebe in gemischten Bauflächen (unbeplanter Innenbereich). Außerdem grenzt direkt an das Plangebiet die Bahngleise der Bahnstrecke Engen-Singen. Knapp 200 m westlich des ZG Raiffeisen-Betriebsgeländes liegen jenseits von Landwirtschaftsflächen am Mühlbach weitere Gewerbeflächen (G) im Bereich des ehem. Sägewerks (Fa. AMP). Ca. 500 m im Südwesten liegen zwei Aussiedlerhöfe (A) mit Wohnnutzung, der Lindenhof und der Schweizerhof, und im Osten der Riedmühle-Aussiedlerhof.

1.2 Anlass der Planaufstellung

In den 70er Jahren wurde im westlichen Teil des Plangebiets entlang der Bahnlinie die Siloanlagen und Lagerhallen der Agrarabteilung der ZG-Raiffeisen-Niederlassung Mühlhausen errichtet. Dort wurden landwirtschaftliche Betriebsmittel und Tiernahrung verkauft sowie die Ernteerzeugnisse zur weiteren Vermarktung entgegengenommen, eingelagert und umgeschlagen. In den Folgejahren wurden weitere Siloanlagen erstellt. Im Jahr 1982 wurde zunächst ein Baumarkt im Anschluss an die bestehende Siloanlage eingerichtet und 2004 in ein neues Marktgebäude verlagert. Als Vollsortimenter umfasst die Produktplatte Bauteile für den Hoch- und Tiefbau, den Garten- und Landschaftsbau, den Innenausbau sowie Dach und Fassade. Alle Anlagen wurden im Außenbereich nach § 35 BauGB mit landwirtschaftlicher Privilegierung errichtet.

Nach einem Großbrand im Markt am 20. Januar 2015 sollen die Geschäftsbereiche nun neu geordnet werden. Unter anderem ist eine Erweiterung der Lager- und Umschlagkapazitäten im Bereich Agrar vorgesehen. Insbesondere in den Sommermonaten führt die ganztägige Auslastung der Wiegevorrichtung und der Trocknungsanlagen sowie die begrenzte Kapazität zu erheblichen Problemen bei der Annahme der Ernteerzeugnisse. Aus diesem Grund soll der Baumarkt ausgelagert und im südöstlichen Bereich des Plangebiets neu errichtet werden. Die Lagerkapazität soll durch weitere Siloanlagen und Lagerhallen aufgestockt werden.

Da die geplanten Gebäude teilweise gewerblich genutzt und nicht mehr im Rahmen des § 35 BauGB als privilegiert gelten, hat die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen beschlossen, den Bebauungsplan „ZG-Areal“ aufzustellen.

Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.3 Verfahren

Der nachfolgende Absatz beinhaltet bereits den gesamten geplanten Verfahrensverlauf. Die Verfahrensdaten werden aber erst fortlaufend nachgetragen. Die Textblöcke dienen zunächst nur als Platzhalter.

In der Sitzung vom 14.03.2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Örtlichen Bauvorschriften in separater Satzung zu erlassen

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sowie der wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 13.04.2016 unterrichtet. Anschließend wurde ihr Gelegenheit zur Einsicht, Äußerung und Erörterung in der Zeit bis 09.05.2016 gegeben.

Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet und aufgefordert bis zum 09.05.2016 ihre Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Der Stadt Engen wurde eine Fristverlängerung bis 10.06.2016 gewährt

Im Rahmen der Vorbereitung eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln hat der Vorhabenträger ZG-Raiffeisen die Auswirkungen von erhöhten Lagermengen gutachterlich untersuchen lassen. Die begutachteten Mengen von 500 t Düngemitteln und 370 t Pflanzenschutzmitteln überschreiten die Mengenschwelle für giftige und sehr giftige, sowie für brandfördernde Stoffe. Demnach würde eine derart große Lagermenge der Störfallverordnung (Grundpflichten nach § 4 BImSchV) unterliegen. Im Sinnes des § 50 BImSchG unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Leitfadens KAS – 18 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG kommt das Gutachten des TÜV-Süd zum Ergebnis, dass der angemessene Sicherheitsabstand zwischen der Lagerhalle für Dünge- und Pflanzenschutzmittel der ZG Raiffeisen eG und den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen mindestens 147 m für das Szenario „Freisetzung toxischer Gas infolge eines Entstehungsbrandes mit Pflanzenschutzmitteln“ betragen muss. Dieser Abstand ist zu allen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld gegeben. Außerdem wurde in der Fachstellungnahme zur standortbezogenen Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Lagerhalle für Dünge- und Pflanzenschutzmittel mit Lagermengen über den Schwellenwerten im Gewerbegebiet geprüft. Zusätzlich wurde das Brandschutzgutachten fortgeschrieben.

Ausgangspunkt der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für die insbesondere gewerblich genutzten Bereiche des ZG-Areals mit der Anforderung eine angemessene Weiterentwicklung des Standorts zu ermöglichen. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets geht deshalb einher mit der Begrenzung des Störungsgrads Lärm und andere Immissionen auf Betriebe, die grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig sind und mit der Verträglichkeit bzw. Rücksichtnahme auf die Nutzungen im näheren und weiteren Umfeld. Deshalb sollen besonders gefährliche Betriebe (Industriebetriebe) mit einer hohen Störanfälligkeit ausgeschlossen werden. Nach eingehender Prüfung und in Absprache mit der Gemeindeverwaltung soll am Standort Mühlhausen künftig lediglich eine Lagermenge unter den Schwellenwerten für Lager nach Störfallverordnung vorgesehen werden. Die nebenstehenden und nachfolgenden Erläuterungen und Informationen sind deshalb größtenteils obsolet, dienen aber der Anschauung der Konsequenzen aus weitreichenderen Festsetzungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 18.09.2018 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan nach § 3 Abs.2 BauGB offenzulegen und Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB einzuholen.

Im Nachgang zur Sitzung des Gemeinderats wurden seitens der ZG-Raiffeisen neue Überlegungen zur Stärkung der Agrar-Sparte geprüft, die den Erhalt der Düngerhalle und den Bau der neuen Siloanlagen südlich der bestehenden Anlage vorsehen. Dem geänderten Entwurf hat der Gemeinderat am 19.11.2018 zugestimmt und erneut beschlossen den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB offenzulegen und Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.12.2018 bis 11.01.2019 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2. BauGB aufgefordert bis zum 11.01.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 11.03.2019 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4 Zusammenarbeit mit Privaten

Die Gemeinde überträgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vom 11.08.2017 dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger ZG-Raiffeisen Genossenschaft gem. § 11 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und sonstige vorbereitende Maßnahmen, sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie des Umweltberichts und weiterer Gutachten wie z.B. Lärmimmissionsprognosen. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt. Außerdem wird gem. § 11 Abs. 2 BauGB die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wie z.B. die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 übertragen.

1.5 Bezug zum Regionalplan

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist seit 10.04.1998 rechtsverbindlich. Der Teilregionalplan Oberflächennahe Rohstoffe für die Region Hochrhein-Bodensee ist seit dem 14.03.05 rechtsverbindlich.

Der Regionalplan weist die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen an der Entwicklungsachse Konstanz-Singen-Donaueschingen und als Schwerpunkt für Wohnungsbauentwicklung, jedoch nicht als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe aus. Entsprechend der vorgenannten Gründe können keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Die Ausweisung von Industriegebieten ist ebenfalls nicht möglich.

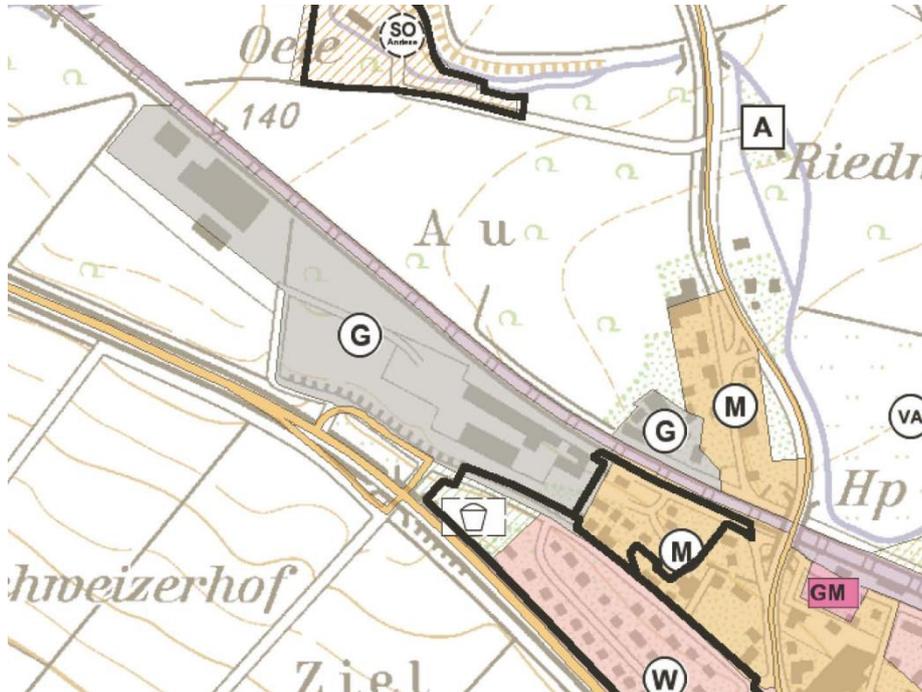
Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen, der vorgesehene Baumarkt soll als kleinflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² errichtet werden. Der Umschlag und Verkauf von landwirtschaftlichen Produkte und Ernteerzeugnisse gilt als Urproduktion in erster Verarbeitungsstufe. Da es sich um Rohstoffgewinnung handelt und nicht um die Vermarktung von Endprodukten (Handel) fällt dieser Bereich nicht unter die Beschränkung des kleinflächigen Einzelhandels.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen.



1.6 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engen vom 20.07.2006 weist den Großteil des Plangebiets als bestehende Gewerbefläche aus.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

Die geringfügige Überschreitung der Grenzen im Südwesten des Plangebiets kann trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. So sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 28.02.1975 - 4 C 74/72) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan vom Entwicklungsgebot des § 8 BauGB so lange zulässig, wie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt.

Der Flächennutzungsplan wird mit der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst.

1.7 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der ZG-Raiffeisen Genossenschaft, lediglich das Flst. Nr. 4413 der Straße Bleuelhag ist im Besitz der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen. Die interne Erschließung erfolgt ausschließlich über private Straßen und Wege. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen werden gegebenenfalls mit Leitungsrechten gesichert.

2. Städtebauliche Planungsziele

Das städtebauliche Planungsziel liegt einerseits in der Fortführung der bereits vorhandenen Gewerbefläche und andererseits im Einbinden des Gewerbegebietes in die Landschaft durch landschaftstypische Strukturen.

Die harmonische Integration in das ebene Gelände stellt besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden sollen flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur.

3. Umweltbezogene Ziele und Belange

UVP-Prüfpflicht

Zur Prüfung der Machbarkeit einer Erweiterung der Dienstleistungen hat der Vorhabenträger vom TÜV SÜD Industrie Service GmbH (TÜV SÜD) eine Fachstellungnahme zur standortbezogenen Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall inkl. Bewertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für eine Lagerhalle für Dünge- und Pflanzenschutzmittel geprüft.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass auf Basis der vorliegenden Daten keine relevanten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter mit dem geplanten Vorhaben der ZG Raiffeisen eG in Mühlhausen verbunden sind. Außerdem sind durch das geplante Vorhaben nach überschlägiger Prüfung keine schweren, komplexen, irreversiblen und damit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch auf die weitere Umgebung im Einflussbereich der Anlage sind erhebliche nachteilige Einflüsse des Vorhabens auf die Umwelt auszuschließen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht erforderlich angesehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bestehenden baurechtlich genehmigten Silo-Anlagen besteht bereits ein starker Eingriff in das Landschaftsbild. Der Bebauungsplan ermöglichte ursprünglich im Nordwestbereich die Ergänzung der Siloanlage. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat die ZG-Raiffeisen beschlossen eine Erweiterung auf der Südseite der bestehenden Siloanlage vorzusehen und die bestehende Düngerhalle zu erhalten. Die nachfolgenden Simulationen des Landschaftsbilds und die Erläuterungen der Auswirkungen wurde deshalb entsprechend angepasst.

Alle anderen baulichen Anlagen beschränken sich auf gewerbliche Bauten mit üblichen Firsthöhen von ca. 12 m.

Für die Bewertung des Eingriffs durch die Erweiterung der Siloanlage wurden mehrere Standorte gemäß Anlage „Landschaftsbilder“ dokumentiert. Dabei ist festzustellen, dass von den 22 untersuchten Standorten lediglich bei den mit Nummern 1,2,3,4,8,9,14 und 22 bezeichneten baulichen Anlagen überhaupt gegenüber der vorhandenen Grün- und Baustrukturen bzw. der vorhandenen Bebauungen in Erscheinung treten.

Diese Standorte können in mehrere Bereiche zusammengefasst werden.

Landesstraße L191 zwischen dem letzten südöstlichen Gebäude des Teilorts Mühlhausen Standort 22 und der Abzweigung Richtung Ehingen (Standort 5):

Die bestehenden Gebäude insbesondere die Siloanlagen treten deutlich hinter dem Hintergrund hervor. Die geplante Erweiterung der Siloanlagen steht vollständig vor dem Bestand. Die geplante Halle soll in Fortsetzung der Hallen an der Südgrenze im Südwestbereich die Höhenentwicklung zusätzlich staffeln und die Siloanlagen einbinden.

Gemeindeverbindungsstraße über den Mägdeberg Richtung Duchtlingen bzw. Richtung Weiterdingen (Standorte 1,2,3,4):

Die bestehenden Gebäude, insbesondere die Siloanlagen, treten deutlich hinter dem Hintergrund hervor. Die geplante Erweiterung der Siloanlagen steht vollständig vor dem Bestand. Aus diesem Grund wurde die Veränderung entsprechend simuliert:



Standort 4 - Bestand



Standort 4 – Simulation

Verbindungsstraße zwischen Ehingen und Landesstraße L191 (Standorte 7+8):

Die bestehenden Gebäude insbesondere die Siloanlagen treten deutlich hinter dem Hintergrund hervor. Die neue Siloanlage liegt optisch hinter den Bestehenden, so dass hieraus keine erhebliche Verschlechterung der Situation entsteht.



Standort 8 - Bestand



Standort 8 – Simulation

Kreisstraße der Teilorte EHINGEN und MÜHLHAUSEN (Standorte 13+14+15)

Der bestehende massive Siloturm tritt deutlich in Erscheinung, die Erweiterung der Siloanlage hingegen wird durch die mehrgeschossigen Gebäude der Heimsonderschule teilweise verdeckt, und steht optisch hinter den bestehenden Anlagen.



Standort 14 – Bestand



Standort 14 - Simulation

Bedingt durch die Behälterform und das sich daraus ergebenden Schattenspiel wirken die vorhandenen Metallsilos stark strukturiert. Die Metalloberfläche passt sich aufgrund des Reflexionsgrads immer leicht der Farbgebung der Umgebung an. Die Erweiterung der bestehenden Anlage führt aufgrund der bereits starken Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu keiner erheblichen Verschlechterung.

Als „Minimierungsmaßnahme“ wird insbesondere für das bestehende massive Silogebäude die Erstellung eines auf das Landschaftsbild abgestimmtes Farbkonzept empfohlen. In den Simulationen wurde bereits eine Variante zur Strukturierung mit unterschiedlichen Grüntönen vorgeschlagen.

Sonstiges

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich des ökologischen Eingriffs. Darüber hinaus werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese werden im laufenden Verfahren detailliert beschrieben und festgelegt. Dazu wird eine Zuordnungsfestsetzung nach § 135 a BauGB getroffen.

4. Bebauung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt und zunächst vorrangig dem Umschlag Landwirtschaftlicher Produkte, dem Verkauf von Baumaterial und im Weiteren dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, sowie für Büros und Verwaltungen vorbehalten werden.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ hinsichtlich der Nutzungseinschränkung und nicht aus Lärmemissionsgründen ausgewiesen. Somit werden zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen und Einschränkung getroffen:

4.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO):

Zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß der in § 8 (2) Nr. 1 bis 4 genannten Nutzungen, mit der Einschränkung, dass bei Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen ausgeschlossen werden. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Bei beiden Nutzungen handelt es sich nicht um produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe. Vorrangig wird der Schutz der weiteren im Osten vorhandenen Wohnbebauung vor erhöhter Geruchs- und Lärm-belästigung durch Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen durch den Ausschluss berücksichtigt. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde und soll deshalb einen gewissen repräsentativen Charakter aufweisen. Altmateriallager von

Entsorgungsbetrieben und Biogasanlagen vermitteln in der Regel nicht den gewünschten Eindruck.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Anlagen im Gewerbegebiet hat das Ziel, dass solche der Wohnbevölkerung dienende Einrichtungen im Ortszentrum der Gemeinde bzw. in den jeweiligen Ortsteilen errichtet werden. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da auf eine gewerblich produktive Bebauung Wert gelegt wird.

4.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO):

- Wohnnutzung (§ 8 (3) Nr. 1) ist im Plangebiet ausnahmsweise im betrieblichen Zusammenhang (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet. Um den gewerblichen Charakter des Plangebiets zu verdeutlichen sind freistehende Wohngebäude unzulässig, Wohnungen müssen in die gewerblichen Anlagen integriert werden. Die Wohnfläche je Einheit wird außerdem auf 120 m² begrenzt.
- Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da neben der Nutzung der ZG-Raiffeisen vorrangig produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe angesiedelt werden soll.

4.1.3 Nicht zulässige Nutzungen:

- Zur Erweiterung der Dienstleistungen beabsichtigt das Unternehmen an dem Standort den Betrieb einer neuen Lagerhalle für Düngemittel und Pflanzenschutzmittel als Ersatz für eine durch einen Brand zerstörte Lagerhalle. Der geplante Betrieb der Lagerhalle soll aufgrund der schützenswerten Nutzungen und Objekte im Umfeld keine Überschreitung der Mengenschwelle nach Anhang I Spalte 4 StörfallVO (12. BImSchV) für giftige und sehr giftige sowie für brandfördernde Stoffe der Genehmigungspflicht ermöglichen.
- Die Betriebsfläche wird als Gewerbegebiet, nicht als Industriegebiet ausgewiesen. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen mit Überschreitung der Mengenschwelle nach Anhang I Spalte 4 StörfallVO (12. BImSchV) für giftige und sehr giftige sowie für brandfördernde Stoffe sind nach der Rechtsprechung aufgrund der mit dem bestimmungsgemäßen Betrieb verbundenen Umweltauswirkungen in einem Gewerbegebiet i.d.R. unzulässig und nach § 9 BauNVO in Industriegebieten anzusiedeln.
- Auch trotz des Nachweises eines atypischen Gewerbebetriebs und einer im bestimmungsgemäßen Betrieb nicht wesentlich störenden Betriebsweise soll bei Überschreitung der Mengenschwelle nach Anhang I Spalte 4 StörfallVO (12. BImSchV) für giftige und sehr giftige sowie für brandfördernde Stoffe im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung keine Befreiung von den Festsetzungen unzulässiger Nutzungen erteilt werden. Dies gilt auch wenn keine erheblichen Beiträge zur Schadstoff- und

Lärmbelastung entstehen oder wenn die Abstände zwischen den Störfall-Betriebsbereichen und empfindlichen Nutzungen angemessen wären.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter soll sich an den vorhandenen Gewerbeflächen anlehnen. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Individuell nach den Anforderungen soll die Aufteilung der Grundstücke entsprechend des Bedarfs erfolgen. Textliche Festzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung sollen eine geordnete, städtebauliche Gestaltung ermöglichen, ohne dabei den Gewerbetreibenden die optimale Umsetzung ihrer Betriebsabläufe zu erschweren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 lässt eine wirtschaftliche Nutzung zu und entspricht der Dichte der vorhandenen bebauten Gewerbegebiete. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE1 bis 5 können aus Gründen des Bestandsschutzes die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine praxisgerechte Kubatur von Gebäuden für mittlere Handwerks- und Produktionsbetriebe. Für die spezielle Lagerung von Agrarprodukten werden separate Festsetzungen für Siloanlagen getroffen. Da deren Höhe die festgesetzten Firsthöhen für Gebäude bei Weitem übersteige, ist diese nur ausnahmsweise zur Lagerung von Schüttgut zulässig.

Im Plangebiet wird zunächst die offene Bauweise festgesetzt. Teilweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise ermöglicht, einerseits unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück, direkt an die Grundstücksgrenze zu bauen. Damit ist eine effektivere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich. Andererseits sind auch Gebäudelängen über 50 m denkbar.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Gewerbegebiet ist an die örtlichen Straßen und an überörtliche Hauptverkehrsstraßen sehr gut angebunden. Der LKW-Verkehr wird direkt über die Landesstraße L191 Richtung Engen und Richtung Autobahnauffahrt Singen der A81 geführt, ohne die innerörtlichen Straßen des Ortsteils Mühlhausen erheblich zu belasten.

5.2 Straße Bleuelhag

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits an die Bleuelhagstraße angebunden. Für LKWs und landwirtschaftliche Fahrzeuge besteht derzeit nur im Betriebshof eine Wendemöglichkeit. Aus diesem Grund soll zentral im Plangebiet ein Wendehammer auf privater Grundstücksfläche vorgesehen werden, der im Bereich des Betriebshofs dauerhaft benutzbar und nicht abgeschränkt oder eingezäunt sein darf.

5.3 Innere Erschließung

Die internen privaten Erschließungsstraßen sind so angeordnet, dass eine vernünftige Aufteilung der Baugrundstücke möglich ist. Diese dient auch der Anbindung der bestehenden Werkstätten südlich des Plangebiets und gleichzeitig der An- und Ablieferung des geplanten Baumarktes. Die Straßenquerschnitte orientieren sich an der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Der Ausbau soll mit einer Breite von 6,50 m erfolgen.

Sofern mit Fußgängerverkehr zwischen Baumarkt und Werkstätten zu rechnen ist sollte die interne Erschließungsstraße einseitig durch einen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m begleitet werden. Die Straße Bleuelhag soll keinen Gehweg erhalten, da eine Anbindung an das Gehwegsystem insbesondere im Bereich der Schlossstraße in 250 m Entfernung aufgrund des Hanggeländes nur schwer möglich ist. Im Rahmen eines Bebauungsplans für die Werkstätte der ZG-Raiffeisen südöstlich des Plangebiets sollte ein fußläufiger Anschluss an die Schlossstraße geprüft werden.

Ausgewiesene öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die für die gewerbliche Nutzung nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausreichen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Anschlüsse an den Mischwasserkanal sind bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Kanal im Mischsystem.

Regenwasserbehandlung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, werden für die Plangebietsteile GEe 6 – 8 Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung angeordnet. Zur Verzögerung und Reduktion von Regenwasserableitung im Mischsystem wird am Nordostrand des Plangebiets ein Versickerungsbereich in Form einer Geländemulde angelegt. Der Notüberlauf wird an einen Graben angeschlossen, der dann in den Saubach führt.

Da die Plangebietsteile GEe1-5 bereits vollständig versiegelt und die Entwässerungsanlagen bereits Bestand sind, wird auf eine zwingende Maßnahme zur Versickerung und Rückhaltung verzichtet. Es wird jedoch empfohlen bei Erneuerung der Oberflächenbefestigung entsprechende Maßnahmen sofern möglich vorzusehen.

Es wird empfohlen, die Versiegelung möglichst gering zu halten. Bei Flachdächern bis zu -10 Grad Neigung wird zwingend festgesetzt, dass diese zur Wasserrückhaltung zu begrünen sind. Darüber hinaus ist die Begrünung geneigter Dächer zulässig und erwünscht.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Mühlhausen / Ehingen und ist gesichert. Für eine eventuelle Nutzung von Regenwasser (Brauchwassernutzung) in den Gebäuden ist eine separate Genehmigung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) einzuholen.

Regenerative Energien

Die Gebäude können überwiegend mit den Traufseiten nach Süden ausgerichtet werden. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist möglich und erwünscht. Besonders im Gewerbebereich eignen sich großflächige Dächer zur Energiegewinnung.

Strom, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der Energiedienst Rheinfelden und für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen und installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Quer durch das Plangebiet verläuft eine Freileitung. Die derzeitige Leitungsführung ist im Bebauungsplan eingetragen. Eine Unterbauung der Leitung ist nicht zulässig. Im Bereich der Leitung müssen die geforderten Abstände nach DIN VDE 0105 zu den spannungsführenden Leitungsseilen eingehalten werden. Mit dem Bauantrag zur Erstellung von Gebäuden sind die Bestätigung der erfolgten Überprüfung der beabsichtigten Abstände und die Zustimmung des Leitungsträgers vorzulegen.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

6. Sonstiges

6.1 Emissionen / Immissionen

Lärmquellen:

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Büros Kramer Schalltechnik vom 18.01.2016 wurde die zu erwartende Gewerbegeräuschsituation der Gesamtanlage im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt. Da dem Bebauungsplan „ZG-Areal“ ein mehr oder weniger konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, entspricht die Vorgehensweise bei dieser schalltechnischen Prognose weitestgehend der bei einem Bauantrag. Die Beurteilung der Gewerbegeräuschimmissionen erfolgt nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich neben schutzbedürftigen Wohnnutzungen auch weitere gewerbliche Nutzungen, die im Sinne der TA Lärm u. U. eine Vorbelastung bilden. Dabei sind insbesondere die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden ZG-Fahrzeugwerkstätten zu nennen. Ferner befinden sich nordöstlich, jenseits der Bahnlinie verschiedene Betriebe aus dem Bereich Kfz-Reparatur und Kfz-Handel.

Nördlich des Plangebiets liegt das Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum mit Internat „Haus am Mühlebach“ innerhalb eines Sondergebietes gemäß Bebauungsplan „Bei der Oele“. Der Schutzanspruch des betreffenden Wohnbereiches ist mit dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vergleichbar. Weitere schutzbedürftige Nutzungen liegen als Wohngebäude innerhalb der Wohngebiete „Unter dem Ziel“ und „Ob dem Ziel“ vor. Ihr Schutzanspruch wird in den jeweiligen Bebauungsplänen mit WA bzw. Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Östlich des Plangebietes, entlang der Ehinger Straße liegen Wohnhäuser und Gewerbebetriebe im unbeplanten Innenbereich, die entsprechend des vorhandenen Nutzungscharakters als MI einzustufen sind.

Durch die geplante Erweiterung der Annahme- und Lagerkapazitäten – durch den Neubau einer Annahmehalle, weiteren Puffer- bzw. Lagersilos sowie eines Getreidetrockners – wird eine erhöhte Umschlagsleistung von 35.000 - 40.000 t/a ermöglicht. Der Materialumschlag erfolgt ganzjährig über ca. 100 Tage verteilt in Abhängigkeit zur Ernte und zum Verkauf während der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr. Die erhöhte Durchsatzleistung der Annahmestellen führt dabei zur Entlastung des Annahmebetriebs, so dass „Staus“ verhindert werden, die früher in Ausnahmefällen bis in die Nachtstunden andauern konnten. Anlieferungen zur Nachtzeit sind somit zukünftig entbehrlich und wurden betrachtet.

Die Trockner und die mobilen Belüftungsgeräte der Silos werden saisonal (Mitte September bis Ende November) 24 h/d betrieben. Der Umschlag von Düngemitteln und Saatgut findet im Wesentlichen außerhalb der Erntezeit statt. Hierbei ist im Vergleich zur Erntezeit mit einer deutlich unkritischeren Geräuschsituation auf dem Betriebsgelände zu rechnen. Somit wurde in der schalltechnischen Untersuchung im Sinne einer Prognose „auf der sicheren Seite“ die Emissions- bzw. Immissionsituation an einem Erntetag mit maximaler Auslastung tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) und nachts, d.h. in der „lautesten Nachtstunde“ betrachtet. Als „Worst-Case“-Annahme werden dabei zusätzlich in geringem Umfang Lagertätigkeiten mitberücksichtigt, die dem Bereich Düngemittel/Saatgut zuzuordnen sind.

Für das neue Baucenter ist neben dem Verkaufsgebäude eine große Lagerhalle, ein Außenlager sowie Außenausstellungsflächen für Gartenbaustoffe (Natursteine, Platten, Pflaster etc.) vorgesehen. Die bisherige Pkw-Stellplatzanlage wird zukünftig von den Kunden des Agrar Geschäftsbereiches genutzt; für das Baucenter wird ein neuer Kunden- und Mitarbeiterparkplatz in der Nähe der neuen Lagerhalle errichtet. Die Öffnungszeiten des „Raiffeisen-Baucenter“ sind montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr sowie samstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr. Nachts ruht der Betrieb.

Im südöstlich Plangebietsteil ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen, bei der auch mit Lagertätigkeiten in Form von Gabelstaplerbetrieb zu rechnen ist.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten und damit im Bereich der gesamten angrenzenden Nachbarschaft sicher eingehalten werden. So werden die Immissionsrichtwerte tagsüber um mindestens 3 dB und nachts (in der „lautesten Nachtstunde“) um mindestens 7 dB unterschritten. Eine relevante Vorbelastung an den Immissionsorten liegt nicht vor, sodass die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung eingehalten werden. Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die einen geltenden Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB überschreiten, sind auszuschließen. Die betriebsbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind im vorliegenden Fall nicht beurteilungsrelevant.

Da die zu erwartenden Emissionen betriebsabhängig sind und die schalltechnische Untersuchung nur das vorliegende Planungskonzept und deren Emissionsansätze überprüfen konnte, muss die Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung und der Anlagentechnischen Emissionen im Einzelfall im Rahmen des Bauantrags bzw. des BimSchG-Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zur Konfliktbewältigung zu berücksichtigende Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen entstehen nicht.

6.2 Immissionen aus Bahnbetrieb

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind durch den Vorhabenträger vorzusehen.

6.3 Brandschutz

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, wurde von der ZG Raiffeisen eG beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen für die gegenseitigen Gefährdungen in einem Gutachten zu bewerten. Die gutachterliche Bewertung ersetzt nicht die Gefährdungsbeurteilungen nach TRGS durch den Arbeitgeber und den Nachweis des Brandschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der BImSchG-Genehmigung.

Löschwasserbereitstellung:

Zur Brandbekämpfung mit Wasser muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, Der Löschwasserbedarf ist in Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Menge und Art der Brandlasten festzulegen.

Die Löschwasserversorgung kann gemäß dem Wasserversorger nicht in der erforderlichen Menge zur Verfügung gestellt werden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann mit nachfolgenden Möglichkeiten erreicht werden:

- Errichtung einer Löschwasserzisterne zur Löschwasserversorgung;
- Löschwasserbereitstellung durch einen oberirdischen Tank;
- Bereitstellung von Löschwasser über einen Löschteich. Zu beachten, im Hinblick auf die dauerhafte Wasserbevorratung (Keine Austrocknung im Sommer, Frostfreiheit im Winter) sind die Bereitstellung von notwendigen technischen Anlagen (Umwälzpumpen), welche redundant vorgehalten werden müssen.

Erfordern die gelagerten Gefahrstoffe den Einsatz anderer Löschmittel als Wasser, oder sollen aus betrieblichen Gründen mit Zustimmung der zuständigen Stelle (Feuerwehr) andere Löschmittel als Wasser verwendet werden, sind diese in ausreichender Menge bereitzuhalten.

Löschwasserrückhaltung:

Das Fassungsvermögen von Auffangräumen ist so zu bemessen, dass sich das Lagergut im Gefahrenfall nicht über den Auffangraum hinaus ausbreiten kann. Nach dem Stand der Technik müssen Vorkehrungen getroffen werden, die im Brandfall verhindern, dass kontaminiertes Löschwasser in den Saubach abfließen kann.

Zufahrten / Aufstellung und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Da es sich um einen Wiederaufbau einer baurechtlich genehmigten Bestandssituation handelt, werden die Punkte "Feuerwehzufahrt" und "Bewegungsflächen für die Feuerwehr" als umgesetzt und vorhanden angenommen.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, zur Einordnung in das gewachsene Bild der Gemeinde und zur gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – ZG-Areal“.

7.2 Orts- und Landschaftsbild

Für das Gewerbegebiet werden die Gestaltungsanforderungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten, um die Investoren nicht über Gebühr unwirtschaftlich zu belasten. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den in angrenzenden Plangebietern anzutreffenden Bauformen für gewerbliche Nutzungen.

Zunehmend verbreitet sich auch im gewerblichen Bereich die Erkenntnis, dass die gute Gestaltung eines Betriebes und seines Umfeldes auch zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Unternehmens führt. Durch entsprechende Festsetzungen in Örtlichen Bauvorschriften sollen diese Ziele gefördert werden.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Flächenbilanz

	Fläche des Plangebiets	4,0142 ha	100,00 %
davon	Straße	0,1129 ha	2,81 %
	Verkehrsbegleitende Grünflächen	0,0127 ha	0,32 %
	Private Grundstücksflächen	3,8886 ha	96,87 %
	Bauland	3,8886 ha	100,00 %
davon	Private Grünflächen	0,8922 ha	22,95 %
	Private Erschließungsstraße	0,1546 ha	3,98 %
	Bauland	2,8417 ha	73,08 %
	Netto - Bauland	2,8417 ha	100,00 %
davon	Bestehende u. geplante Gebäude	1,1196 ha	39,40 %
	Bestehende u. geplante Hofflächen	1,7221 ha	60,60 %

8.2 Geschätzte Kosten der öffentlichen Erschließung

Die Straße am Bleuelhag ist bereits vorhanden, ein weiterer Ausbau ist nicht geplant, so dass keine öffentlichen Erschließungskosten anfallen.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Er ist so strukturiert, dass er mit dem fortschreitenden Bauleitverfahren „mitwachsen“ kann und wurde parallel zu den Schritten des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Das im Umweltbericht festgehaltene Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichrangig mit den übrigen Belangen – der Abwägung nach § 1 a BauGB. Die zusammenfassende Erklärung soll zusätzlich zur Begründung des Bauleitplans die Abwägung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darlegen. In der Überwachung („Monitoring“) wird die Umweltprüfung vollzugsbegleitend fortgeführt.

10. Anlagen

- Fachstellungnahme zur standortbezogenen Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall inkl. Bewertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer Lagerhalle für Dünge- und Pflanzenschutzmittel der ZG Raiffeisen eG in Mühlhausen-Ehingen, erstellt von der TÜV Süd Industrie Service GmbH mit Stand vom 15.11.2017
- Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstands gem. § 50 BImSchG zwischen der Lagerhalle für Dünge- und Pflanzenschutzmittel der ZG Raiffeisen eG in Mühlhausen-Ehingen und benachbarter schutzbedürftigen Nutzungen, erstellt von der TÜV Süd Industrie Service GmbH mit Stand von 11.2017
- Fortschreibung des Brandschutzkonzepts für die Lagerhalle der ZG Raiffeisen eG in Mühlhausen-Ehingen erstellt von der TÜV Süd Industrie Service GmbH mit Stand von 03.11.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „ZG-Areal“ in Mühlhausen-Ehingen erstellt von Kramer Schalltechnik GmbH mit Stand vom 22.01.2016

Mühlhausen-Ehingen, den 08.04.2019

Bürgermeister:

Stadtplaner: