



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 19.03.2019

Vorlagen Nr. 24 /2019

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig",
Ortsteil Wipplingen

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen
- Auslegungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 05.03.2019.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Neubau Wohnhaus Sallersteig", OT Wipplingen mit Stand vom 05.03.2019.


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
OR Wipplingen	22.11.2018	ö	Bauantrag für ein Betriebsleiterwohnhaus	Zustimmung (einstimmig)
GR	22.01.2019	ö	Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Zustimmung (mehrheitlich)

II. Sachvortrag

1. Ausgangslage

Der Landwirt Andreas Zimmermann aus Wipplingen (Betriebsleiter mit Mehrheitsanteil an der Sallerhof GbR) plant den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohngebäude. Der landwirtschaftliche Betrieb wird als Gemischtbetrieb mit Tierhaltung und Ackerbau geführt. Herr Andreas Zimmermann tritt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB als Vorhabenträger auf.

Um neue und komplexere Betriebsabläufe praktikabel und angemessen durchführen zu können, ist eine ständige Anwesenheit auf der ausgesiedelten Hofstelle erforderlich. Die betriebsspezifischen Abläufe machen eine ständige Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle notwendig und tragen somit auch zum Betriebserfolg bei.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Sonderbaufläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das geplante Vorhaben ist als Wohnhaus einschließlich einer Büronutzung für den Betriebsinhaber der landwirtschaftlichen Hofstelle vorgesehen und damit als Bestandteil der Sonderbaufläche für die Landwirtschaft zu betrachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach Abstimmung mit dem Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis ist für das Wohnhaus die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da das Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegt und deshalb eine eindeutige planungsrechtliche Regelung erforderlich ist.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes geschaffen werden.

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Neubau Wohnhaus Sallersteig", im Ortsteil Wipplingen in der Fassung vom 12.12.2018 fand in der Zeit vom 04. Februar 2019 bis 04. März 2019 statt.

Während dieser Zeit konnten Äußerungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 12.12.2018 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 31.01.2019 insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung frühzeitig beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerung vorgebracht:

- BUND – Ortsgruppe Blaustein
- Deutsche Telekom
- Kreisbauernverband Ulm-Ehingen
- Nachbarschaftsverband Ulm

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ein Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen zu der Planung vorgebracht:

- Terranets BW, Schreiben vom 31.01.2019
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 20.02.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 20.02.2019
- Transnet.bw, Schreiben vom 21.02.2019
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, Schreiben vom 21.02.2019
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 27.02.2019
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 28.02.2019

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen mit Einwänden zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen</u>, Schreiben vom 19.02.2019 sowie 05.03.2019</p> <p>Belange der Raumordnung: Das Regierungspräsidium entnimmt den Unterlagen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Betriebsleiterwohnung einer landwirtschaftlichen Hofstelle geschaffen werden soll.</p> <p>Diese Art von Nutzung ist per se privilegiert. Warum für solch einen Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan benötigt wird, erschließt sich dem Regierungspräsidium nicht. Um Erläuterung wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis lehnt eine Genehmigung des Vorhabens gemäß § 35 BauGB ab. Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, hat mit Schreiben vom 22.02.2019 an das Regierungspräsidium Tübingen den Sachverhalt erläutert.</p>

<p>Ergänzung: Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, hat zwischenzeitlich ergänzende Ausführungen zum vorliegenden Fall nachgeliefert.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht – insbesondere mit Blick auf das Zersiedelungsverbot – wird dieses Vorhaben kritisch gesehen.</p> <p>Die letztendliche Entscheidung darüber obliegt dem Landratsamt als Genehmigungsbehörde.</p>	<p>Nord- u. nordwestlich angrenzend an das Vorhabengebiet bestehen eine Biogasanlage und Stallgebäude mit Schweinehaltung des Vorhabenträgers. Die Schweinehaltung wird kurzfristig aufgegeben. Die vorhandenen Gebäude werden anschließend als Berge- Maschinenhallen umgenutzt. Damit ist eine Weiterführung und Privilegierung der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.</p> <p>Mit dem Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde abgestimmt, dass für das Wohnhaus die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Ein Zersiedelung der Landschaft ist damit nicht erkennbar.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg</u>, Schreiben vom 26.02.2019</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997.2 bzw. DIN 4020 durch ein privates</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Aussagen zur Geologie innerhalb des Plangebietes werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>

<p>Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Herrlingen-Dannenäcker (WSG-Nr.: 425-212).</p> <p>Der zur Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasserleiter ist der regional ausgedehnte Oberjura-Grundwasserleiter der Schwäbischen Alb. Erfolgt die Grundwasserbewegung entlang hochdurchlässiger Großklüfte und Karsthohlräume können im Oberjura-Grundwasserleiter Abstandsgeschwindigkeiten von mehreren 10er m/h bzw. größer 100 durch die ungesättigte Zone, z.B. entlang davon Klüften oder vertikalen Schäften, besitzt das Grundwasservolumen lokal eine hohe potentielle Schadstoffanfälligkeiten, welche z.B. mit dem Abtragen von Deckschichten erhöht wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotop-schutz</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, geowissenschaftlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet und ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Auf die geographische Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes wird bereits nachrichtlich hingewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm</u>, Schreiben vom 28.02.2019</p> <p>Das Polizeipräsidium Ulm hat bezüglich des Bebauungsplanes keine Einwände.</p> <p><u>Hinweis:</u> Da nicht ersichtlich ist, ob und an welcher Stelle von dem Grundstück eine direkte Ausfahrt auf die Straße "Sallersteig" geplant ist, sollte das Pflanzgebot nicht bis direkt an die Straße vorgeschrieben werden.</p> <p>Dadurch wären entlang des Grundstücks ausreichende Sichtfelder auf die Straße möglich.</p>	<p>Das Pflanzgebot dient der Eingrünung des Betriebsleiterwohngebäudes. Insbesondere im Außenbereich übernimmt die Eingrünung des Grundstücks einen wichtigen Aspekt zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Die geplante Zufahrt zum Grundstück befindet sich im nördlichen Teil, zwischen den beiden nördlich festgesetzten Baumstandorten. Ein ausreichendes Sichtfeld ist daher gewährleistet.</p>
<p><u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</u>, Schreiben vom 01.03.2019</p> <p>Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.</p> <p>Bei Interesse wird darum gebeten sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird sich mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen, sofern ein Bedarf für eine Breitbandverkabelung im Plangebiet besteht.</p>
<p><u>Netze BW</u>, Schreiben vom 01.03.2019</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Leitungen wie im beigefügten Planausschnitt zu sehen ist. Die Netze BW geht davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können.</p> <p>Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann werden die Kosten nach bestehenden Verträgen abgerechnet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß DIN 1998 und Din 18920 die Kabeltrassen in einer Breite von 2,5 m beidseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten sind.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen.</p> <p>Es wird darum gebeten die Netze BW am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stromleitungen der befinden sich im westlichen Teil der Straße "Sallersteig" außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie im südlichen Teil im Bereich der Pflanzgebotfläche.</p> <p>Gegebenenfalls erforderliche Sicherungs- und oder Änderungsmaßnahmen werden im Vorfeld der Baumaßnahme mit der Netze BW abgestimmt.</p> <p>Die Kabeltrassen inkl. Schutzstreifen werden in die Planzeichnung aufgenommen und die Festsetzungen zum Pflanzgebot entsprechend angepasst.</p> <p>Die Netze BW werden rechtzeitig über weitere Planungen informiert und am weiteren Verfahren sowie im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u>, Schreiben vom 04.03.2019</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch weisen nordöstlich davon Lesefunde auf eine jungsteinzeitliche Siedlung hin, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Es kann also auch im jetzt überplanten Bereich mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.</p> <p>An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Allgemein wird darauf hingewiesen: Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine nachrichtliche Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden als nachrichtliche Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege aufgenommen.</p>

<p>Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.</p> <p>Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.</p> <p>Es wird darum gebeten die Hinweise in die Planunterlagen zu übernehmen.</p>	
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis</u>, Schreiben vom 05.03.2019</p> <p><u>Anregungen</u> Bauen, Brand- und Katastrophenschutz <u>Bauen</u> Die Nutzung des Wohnhauses sollte auf „Betriebsleiterwohnung“ eingeschränkt werden.</p> <p><u>Umwelt- und Arbeitsschutz</u> <u>Immissionsschutz</u> Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses zum landwirtschaftlichen Betrieb Zimmermann geschaffen werden. Durch die Errichtung des Wohnhauses wird innerhalb der Sonderbaufläche für Landwirtschaft schutzbedürftiger Raum und somit ein Immissionsort geschaffen. Den maßgeblichen Immissionsort für die dortigen landwirtschaftlichen Betriebe stellen derzeit die allgemeinen Wohngebiete am nördlichen Ortsrand von Wipplingen dar. Mit seiner Errichtung wird das geplante Wohnhaus für die Schweinemastbetriebe auf Fl.st. Nr. 1410/1, 794/1 und 796 zum maßgeblichen Immissionsort.</p> <p>Unter Ziffer 5.1 auf S.3 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das geplante Wohngebäude diejenigen Immissionen zu ertragen hat, die in einem umgebenden Sondergebiet für die Landwirtschaft zumutbar sind. In den textlichen Festlegungen wird unter Ziffer 4.8 ausgeführt: Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen und Erschütterungen im Plangebiet ist zu dulden. Angaben darüber, was das zulässige Maß darstellt oder in welcher Höhe Immissionen in dem Sondergebiet für Landwirtschaft zumutbar sind, werden nicht angeführt.</p> <p>Der Schutz von Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist als Grundpflicht im Bundes-Immissionsschutzgesetz festgeschrieben. Die Bewohner eines Wohnhauses haben einen immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch. Liegt daher keine Angabe zu den zulässigen Immissionsrichtwerten bzw. keine Gebietsausweisung vor aus der diese hervorgehen, wird bei Lärmbeschwerden oder bei der Beurteilung von Bauvorhaben eine Einstufung des Gebietes in dem der Immissionsort liegt vorgenommen. In der Regel werden Wohnhäuser von landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich entsprechend einem Dorfgebiet eingestuft.</p> <p>Zwar geht der Fachdienst aufgrund einer</p>	<p>Die Aussage wird berücksichtigt und die zulässige Nutzung innerhalb der Baugebietsfläche auf eine Betriebsleiterwohnung eingeschränkt.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird unter der Art der baulichen Nutzung konkretisiert, wonach lediglich Betriebsleiterwohnungen, die auf die Belange der umgebenen landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen) zulässig sind. Zusätzlich wird bestimmt, dass im Vorhabengebiet die Immissionswerte eines Dorfgebietes zulässig sind.</p> <p>Durch die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen unter Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung) wird das Plangebiet gemäß § 5 BauNVO so eingestuft, wonach die Beurteilung der zulässigen Immissionen einem Dorfgebiet entsprechen.</p>

überschlägigen Berechnung davon aus, dass der kritischere Nachrichtwert für ein Dorfgebiet derzeit am geplanten Wohnhausstandort durch die Fremdbeschallung (Schweinemastbetriebe auf Fl.st. Nr. 1410/1, 794/1 und 796) gerade eingehalten wird. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe - insbesondere des nächstgelegenen Stalles auf Fl.st. Nr. 794/1- der zulässige Nachrichtwert für ein Dorfgebiet am geplanten Wohnhausstandort überschritten wird.

Damit den landwirtschaftlichen Betrieben auf Fl.st. Nrn. 1410/1, 794/1 und 796 kein Nachteil entsteht, wird daher angeregt, die Höhe der Geräuschimmissionen festzulegen, die am geplanten Wohnhaus zulässig sein sollen.

Hinweise

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist für das Plangebiet "Sonderbaufläche Landwirtschaft" aus. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Betriebsleiterwohngebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle schaffen.

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Aufgrund § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB kann die Gemeinde daher von Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO absehen. Daher wird das Gebiet bisher weder als Dorf-, noch Gewerbe- noch Sondergebiet ausgewiesen. Bzgl. des Immissionsschutzes (Lärm) wird diesbezüglich auf die Stellungnahme des FD Umwelt- & Arbeitsschutz verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes und daher bei der Anzeige dessen vorzulegen ist.

Abfallwirtschaft

Der Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes folgend, sind zuerst mögliche Maßnahmen zur Abfallvermeidung durchzuführen. Erfordert die bauliche Erschließung den Abtrag bzw. Aushub von Bodenmaterial, ist daher zu prüfen, ob durch Mengenumlagerung und Wiedereinbau innerhalb des gegenständlichen Plangebiets die Entstehung von Abfällen vermieden oder reduziert werden kann.

Sollten dennoch Abfälle zur Entsorgung anfallen, sind diese wiederum vorrangig - insbesondere durch Recycling - zu verwerten. Scheidet eine Verwertung aus, sind Abfälle schließlich unschädlich und ordnungsgemäß zu beseitigen. Hierzu besteht bei Abfällen bis zur Höchstbelastung nach Deponieklasse II die Möglichkeit der Entsorgung auf den Deponien des Alb-Donau-Kreises. Im Einzelfall ist die Entsorgung vorab mit dem Fachdienst Abfallwirtschaft abzuklären.

Landwirtschaft

Die Geruchsbelastung der angrenzenden, südöstlich

Mit Aufgabe der Schweinehaltung des Vorhabenträgers erfolgt bereits eine erheblich Reduzierung der Geruchs- und Schallimmissionen, die auf das geplante Betriebsleitergebäude einwirken.

Die zulässigen Immissionen an der Bebauung des Betriebsleiterwohnhauses entspricht den Werten eines Dorfgebiets.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird künftig bezüglich der Immissionen durch die angrenzende Landwirtschaft als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO eingestuft. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt- & Arbeitsschutz verwiesen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird bis zum öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ausgearbeitet und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen Hinweis zur Abfallwirtschaft ergänzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen Hinweis zur Abfallwirtschaft ergänzt.

des Plangebietes liegenden schweinehaltenden Betriebe wurde überprüft. Die von den Betrieben resultierende Geruchstundenhäufigkeiten liegen unter 20%. In dem hier dargestellten Vorhaben, Wohnhausbau an eigene Tierhaltungsanlagen, sind diese Belastungen zu tolerieren.

Umwelt- und Arbeitsschutz

Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Herrlingen-Dannenäcker" (Schutzgebietsnummer 212) des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 3. Dezember 2003 sind einzuhalten.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Die Bewertung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt gemäß der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) kann aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden, da die Bodenwertstufen nicht korrekt angegeben sind. Die Bodenwertstufe für die natürliche Bodenfruchtbarkeit beträgt 2 (statt 2,5), die Bodenwertstufe für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2 (statt 2,5) und die Bodenwertstufe für die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe 3 (statt 3,5). Eine Neubewertung des Eingriffs sowie der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Umweltberichts ist erforderlich.

Vermessung

Im Plan fehlt beim zu bebauenden Flurstück die Nr. 830.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Das Wasserschutzgebiet ist bereits als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten.

Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz ergänzt.

Ein Hinweis zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden ist unter Ziffer 4.5 (Bodenschutz) bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Aussagen werden jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Aussagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.9 Boden und Grundwasserschutz aufgenommen.

Die Bodenwertstufen zur Berechnung des Eingriffs sowie der Kompensationsmaßnahmen wurden dem Online Portal des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg entnommen.

Einer Neubewertung des Eingriffs sowie der Kompensationsmaßnahmen wird nicht nachgekommen.

Die angeführten Flurstücke Nr. 826 und 830 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und dargestellt.

<p><u>Deutsche Telekom</u>, Schreiben vom 05.03.2019</p> <p>Die deutsche Telekom teilt mit, daß gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden.</p> <p>Unabhängig von der Erschließung des Neubaus durch die Telekom als solches, muss seitens der Bauherren der Hausanschluss gesondert beauftragt werden. Der Anschluss erfolgt zu dem jeweils gültigen Entgelt und muss möglichst frühzeitig bei der Bauherrenhotline beauftragt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Vorhabenträger wird sich frühzeitig mit der deutschen Telekom in Verbindung setzen.</p>
---	--

4. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 12.12.2018 vorgenommen:

- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen unter der Art der baulichen Nutzung
- Konkretisierung und Bestimmung der zulässigen Immissionen im Vorhabengebiet
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme zum Verlauf von Stromkabel der Netze BW innerhalb des Plangebietes, sowie Darstellung in der Planzeichnung
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege
- Ergänzung eines Hinweises zur Geologie im Plangebiet
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis zur Abfallwirtschaft

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Anmerkung zur Finanzierung:

Der Stadt Blaustein entstehen für die Erstellung des Bebauungsplans keine Kosten, diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

IV. Beschlussantrag

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zu beschließen.

Weiterhin wird dem Gemeinderat empfohlen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig", OT Wipplingen, in der Fassung vom 05.03.2019 auf Grundlage der aufgeführten Sachdarstellung zu beschließen.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häussler, Neu-Ulm



Franz Schmutz
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung



Marleen Sönksen
Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

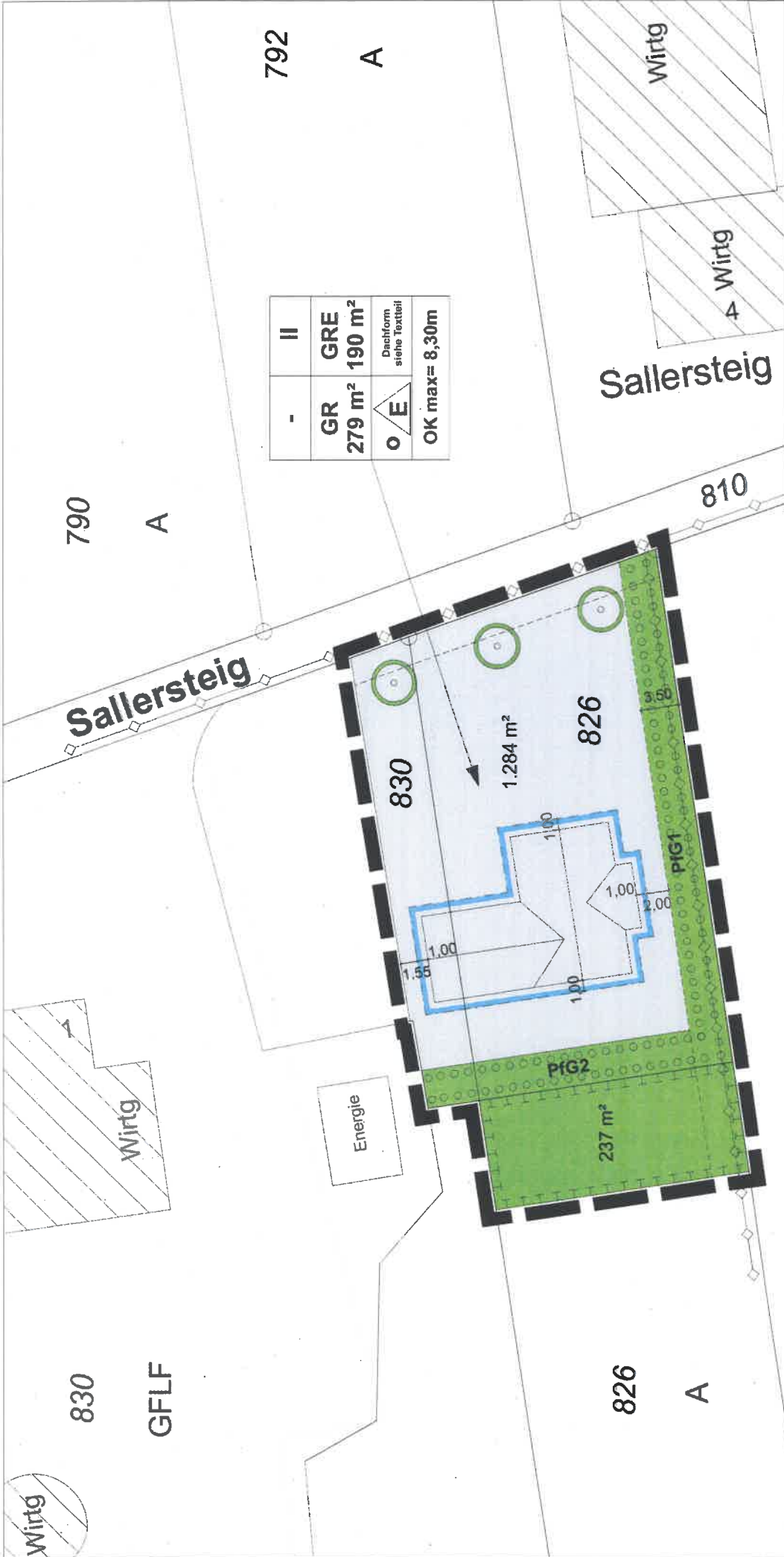
Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung zum Bebauungsplan
Artenschutz



Stadt Blaustein
Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus
Sallersteig Fl. st. Nr. 826 und 830"



ENTWURF

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm

Stand: 05.03.2019
 Maßstab: 1:500

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. St. Nr. 826 und 830", Gemarkung Wippingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. Baugebietsfläche

1.1.1.1. Innerhalb der Baugebietsfläche sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

Ein Betriebsleiterwohngebäude, dass auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen hat (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen)

Innerhalb der Baugebietsfläche sind die Immissionswerte eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO zulässig.

1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **GR 279 m²** max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes

1.2.2. **GRE 190 m²** max. zulässige Grundfläche für überbaubare Erschließungsflächen

1.2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.4. **OK= 8,30 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Sallersteig), gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. offene Bauweise

1.3.2. nur Einzelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Garagen sind lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

- 1.5.1.1. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 1 sind Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

- 1.5.1.2. Der Schutzstreifen der Stromkabel im Süden ist zu beachten.

- 1.5.1.3. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 2 (PfG2) sind Bäume der Artenliste 1 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 3 Bäume der Artenliste 1). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

- 1.5.2.  Anpflanzen von Bäumen


- 1.5.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

- 1.5.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Der Schutzstreifen der Stromleitungen ist zu beachten. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

- 1.5.3. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Baugebietsfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen.

1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1.  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1.1. Die Ausgleichsfläche ist vor Beginn der Baumaßnahme in eine ökologisch wertvolle, artenreiche, extensive Streuobstwiese umzuwandeln und mit 3 heimischen Obstbaumhochstämmen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Streuobstwiese ist einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes oder einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Bei extensiver Beweidung ist zum Schutz des Stamms ein Verbißschutz anzubringen. Auf eine vollflächige Mahd ist zu verzichten und stattdessen lediglich die Mahd einer Teilfläche bis max. 50% der Fläche zulässig. Auf Dünger und Biozideinsatz ist zu verzichten.

1.7. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
heimische Obstbaumhochstämme	

Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
heimische Obstbaumhochstämme	

Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2 xv.

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind vorläufig folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldfreimachung

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen; Abräumen Oberboden) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Gehölze auf Vögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.


1.9. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.9.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Lageplan, Schnitte, etc.) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

-	II
GR 279 m ²	GRE 190 m ²
	Dachform siehe Textteil
OK max= 8,50m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundfläche Wohngebäude (GR)	Grundfläche für überbaubare Erschließungsflächen (GRE)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Satteldächer entsprechend dem Vorhabenplan mit einer Dachneigung von 20° - 25° zulässig.

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

2.2.1. Für das Vorhaben sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Einfriedungen sind nicht zulässig.

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

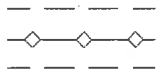
2.5.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO-BW zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 212 "HERRLINGEN - DANNENÄCKER"

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen Dannenäcker", Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425212 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

3.2. STROMLEITUNGEN



unterirdische Stromkabel der Netze BW mit 2,5 m Schutzstreifen beidseits der Kabeltrasse

- 3.2.1. Im Schutzstreifen der Stromkabel dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet, sowie Bäume gepflanzt werden.

3.3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Lesefunde nordöstlich des Geltungsbereichs weisen auf eine jungsteinzeitliche Siedlung hin, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Im Plangebiet kann mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.

- Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.
- Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.
- Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung

- 4.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

- 4.3.  Maßangaben in Metern

4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelagerten Vorfluter einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.7. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

4.8. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

4.9. GEOLOGIE

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997.2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



Stadt Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl.st. Nr. 826 und 830",
Gemarkung Wipplingen

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Umweltbericht

ENTWURF

Neu-Ulm, 05.03.2019

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für Landwirtschaft dar. Das geplante Vorhaben ist als Betriebsleitergebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle vorgesehen und damit als Bestandteil der Sonderbaufläche für die Landwirtschaft zu betrachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Landwirt Andreas Zimmermann aus Wipplingen (Betriebsleiter mit Mehrheitsanteil an der Sallerhof GbR) plant den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohngebäude. Der landwirtschaftliche Betrieb wird als Gemischtbetrieb mit Tierhaltung und Ackerbau geführt. Herr Andreas Zimmermann tritt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB als Vorhabenträger auf.

An das Plangebiet grenzen die landwirtschaftlichen Betriebsanlagen der Sallerhof GbR auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 830 mit bestehen Stallgebäuden, einer Biogasanlage und sonstigen landwirtschaftlichen Einrichtungen an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Sallersteigs betreibt der Vorhabenträger einen Masthähnchenstall. Zusätzlich ist hier beabsichtigt, einen weiteren Hähnchenmaststall zu errichten.

Um neue und komplexere Betriebsabläufe praktikabel und angemessen durchführen zu können, ist eine ständige Anwesenheit auf der ausgesiedelten Hofstelle erforderlich. Die betriebsspezifischen Abläufe machen eine ständige Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle notwendig und tragen somit auch zum Betriebserfolg bei.

Nach Abstimmung mit dem Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis ist für das Wohnhaus die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da das Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegt und deshalb eine eindeutige planungsrechtliche Regelung erforderlich ist. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zwei Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und liegt am nördlichen Ortsrand von Wipplingen, westlich des Sallersteigs. Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Bodenart des Ackerlandes ist Lehm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücks Fl.st. Nr. 826 und 830 der Gemarkung Wipplingen mit einer Größe von ca. 1.521 m².

Im Süden und Westen grenzt das Vorhabengebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten direkt an den Sallersteig und im Norden an die betriebseigenen landwirtschaftlichen Gebäude und Einrichtungen der Sallersteig GbR. Nordöstlich des Sallersteigs liegt der Masthähnchenstall des Vorhabenträgers, im Südosten bestehen zwei Tierhaltungsbetriebe (jeweils Schweinehaltung).

Nord- u. Nordwestlich bestehen unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet die Biogasanlage und Stallgebäude mit Schweinehaltung des Vorhabenträgers. Die Schweinehaltung wird kurzfristig aufgegeben. Die vorhandenen Gebäude werden anschließend

als Berge- und Maschinenhallen zur Lagerung der Ernten und zum Unterstellen der landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge genutzt.

4. Vorhabenkonzeption

Für die Errichtung des Wohngebäudes liegt der Stadt Blaustein ein Baugesuch des Vorhabenträgers vor, das bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückgestellt wurde. Der Entwurf für das Vorhaben wurde von der Architektin Dipl.-Ing. (FH) Birgit Berchtenbreit erstellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein Wohngebäude als Einfamilienhaus mit insgesamt sieben (7) Zimmern einschließlich einem Zimmer für einen Lehrling, einen Büroraum sowie eine Doppelgarage vor. Das Gebäude ist 2-geschossig mit einem flachen Satteldach von 20° Neigung geplant. Die Bebauung ist mit einer L-form an der Südost-ecke der beiden Grundstücke Fl.st. Nr. 826 und 830 vorgesehen. Die Gebäudehöhe bis zum Dachfirst beträgt ca. 8,0 m.

Das Wohngebäude ist geplant für die Bedürfnisse des Landwirtes und seiner Familie zur Kontrolle und Überwachung der Betriebsabläufe der angrenzenden Hofstelle. Die Lage des Gebäudes begründet sich aus der notwendigen Nähe und dem räumlichen Zusammenhang zu den landwirtschaftlichen Anlagen und Einrichtungen sowie der direkten Erschließung am Sallersteig.

Westlich angrenzend an das Plangebiet sowie entlang des Sallersteigs auf dem Flurstück Nr. 826 sind grünordnerische Maßnahmen mit Baum- und Strauchpflanzungen als Ausgleich für den baulichen Eingriff vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung innerhalb der Vorhabenfläche wird festgesetzt, dass innerhalb der Baugebietsfläche lediglich ein Betriebsleiterwohngebäude, dass auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen hat (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen) zulässig ist. Zusätzlich wird konkret bestimmt, dass im Vorhabengebiet die Immissionswerte eines Dorfgebietes einzuhalten und zulässig sind.

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Stadt im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Es wird deshalb bewusst kein Baugebiet, insbesondere kein Sonder- bzw. Dorfgebiet festgesetzt, weil das Wohngebäude als notwendige Ergänzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen und Einrichtungen dient. Es wird dabei im Plangebiet bestimmt, dass ausschließlich ein Betriebsleiterwohngebäude zulässig ist, das die Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Einrichtungen zu dulden hat.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen aktive landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude. Die daraus resultierenden Immissionen durch Geräusche, Staub und Gerüche sind aufgrund der Prägung der Gebietsstruktur mit landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen im Umfeld des Vorhabengebietes hinzunehmen. Ein Abwehranspruch gegen derartig mögliche Beeinträchtigungen kann deshalb nicht abgeleitet werden.

Bei der planungsrechtlichen Festsetzung des zulässigen Wohngebäudes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Betriebsleiterwohngebäude diejenigen Immissionen zu ertragen hat, die in einem umgebenden Sondergebiet für die Landwirtschaft entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan zumutbar sind. Den Belangen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe wird damit Rechnung getragen.

Über die als Art der baulichen Nutzung als Betriebsleitergebäude sind weitere Nutzungen in der Vorhabenfläche nicht zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die vorgesehene Nutzung mit einem Betriebsleiterwohngebäude planungsrechtlich gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundfläche (GR) des Wohngebäudes, der max. überbaubaren Erschließungsflächen (GRE) sowie die zulässige absolute Höhe des Gebäudes, jeweils als Höchstmaße, bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich jeweils an der vorgesehenen Vorhabenplanung.

Die Grundfläche (GR) des Wohngebäudes wird entsprechend der Vorhabenplanung auf den Wert von 279 m² festgelegt. Gegenüber der Vorhabenplanung von ca. 214 m² wird dabei eine geringfügige Erweiterung im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung von ca. 8 % ermöglicht. Die Grundfläche für die überbaubaren Erschließungsflächen (GRE) wird auf den Wert von 190 m² festgesetzt. Damit wird für die Grundflächenzahl ein Wert von max. 0,32 erreicht.

Die zulässige Höhe des Wohngebäudes wird auf max. 8,30 m begrenzt. Gegenüber der Vorhabenplanung mit dem höchsten Gebäudeteil von 7,97 m wird eine Erhöhung von ca. 0,3 m ermöglicht im Zusammenhang mit möglichen Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung.

Mit den Festsetzungen zur Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhe des Wohngebäudes wird die Errichtung des Vorhabens ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage des Vorhabenplanes für das zu errichtenden Gebäude. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Erdgeschossbereich bis zu einer Tiefe von 3,0 m durch eine Terrasse zulässig

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Sallersteig. Diese Straße bleibt in ihrer derzeitigen Form und Lage erhalten.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Einbindung des Vorhabengebiets in die Landschaft durch eine Randeingrünung im Süden und Westen mit Pflanzgeboten
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen
- Ausbildung der Ausgleichsflächen im Westen der Vorhabenfläche als extensive Streuobstwiese mit drei Obstbaumhochstämmen

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Die erforderliche Umweltprüfung, die Bilanzierung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Umweltbericht dargelegt und als Teil B Bestandteil der Begründung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von 3.077 Ökopunkten für den zu bewertenden Eingriff. Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und Pflanzgebote ergibt sich eine Kompensationswirkung von 3.081 Ökopunkten. Die erforderlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen ergeben somit eine ausgeglichene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

5.7 Artenschutzprüfung (sAP)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens mit den festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen.

Das Artenschutzgutachten wird mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis abgestimmt.

5.8 Infrastrukturversorgung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die bestehende Infrastruktur zur Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Wohngebäude erfolgt in einem geschlossenen Bodentank, der regelmäßig geleert werden muss. Der Eintrag von verunreinigtem Schmutzwasser in das Grundwasser kann damit ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgeführt und darüber hinaus auf Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser verwiesen.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

5.9 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen - Dannenäcker", innerhalb der Zone III / III A. Das unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Niederschlagswasser wird zur Verbesserung des Wasserhaushalts zurückgehalten und versickert unter Berücksichtigung der Schutzanforderungen des Wasserschutzgebietes.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Mate-

rial), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

5.10 Abfallwirtschaft

Der Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes folgend, sind zuerst mögliche Maßnahmen zur Abfallvermeidung durchzuführen. Erfordert die bauliche Erschließung den Abtrag bzw. Aushub von Bodenmaterial, ist daher zu prüfen, ob durch Mengenumlagerung und Wiedereinbau innerhalb des gegenständlichen Plangebiets die Entstehung von Abfällen vermieden oder reduziert werden kann.

Sollten dennoch Abfälle zur Entsorgung anfallen, sind diese wiederum vorrangig - insbesondere durch Recycling - zu verwerten. Scheidet eine Verwertung aus, sind Abfälle schließlich unschädlich und ordnungsgemäß zu beseitigen. Hierzu besteht bei Abfällen bis zur Höchstbelastung nach Deponieklasse II die Möglichkeit der Entsorgung auf den Deponien des Alb-Donau-Kreises. Im Einzelfall ist die Entsorgung vorab mit dem Fachdienst Abfallwirtschaft abzuklären

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung und die Einfriedungen definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

6.0 Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	1.521 m ² (100,0 %)
davon: Ausgleichsfläche	237 m ² (15,6 %)
Baugebietsfläche	1.284 m ² (84,4 %)
Überbaubare Grundfläche Wohngebäude (GR)	279 m ² (21,7 %)
Überbaubare Grundfläche Erschließung (GRE)	190 m ² (14,8 %)
Garten	563 m ² (43,9 %)
Pflanzgebotflächen	251 m ² (19,6 %)

6.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger übernommen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert.

B. Umweltbericht

1 Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

2 Kurzdarstellung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Norden des Ortsteils Wippingen der Stadt Blaustein.

Der Landwirt Andreas Zimmermann aus Wippingen (Betriebsleiter mit Mehrheitsanteil an der Sallerhof GbR) plant den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohngebäude. Der landwirtschaftliche Betrieb wird als Gemischtbetrieb mit Tierhaltung und Ackerbau geführt. Herr Andreas Zimmermann tritt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB als Vorhabenträger auf.

An das Plangebiet grenzen die landwirtschaftlichen Betriebsanlagen der Sallerhof GbR auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 830 mit bestehen Stallgebäuden und sonstigen landwirtschaftlichen Einrichtungen an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Sallersteigs betreibt der Vorhabenträger einen Masthähnchenstall. Zusätzlich ist hier beabsichtigt, einen weiteren Hähnchenmaststall zu errichten.

Um neue und komplexere Betriebsabläufe praktikabel und angemessen durchführen zu können, ist eine ständige Anwesenheit auf der ausgesiedelten Hofstelle erforderlich. Die betriebsspezifischen Abläufe machen eine ständige Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle notwendig.

3 Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Umweltprognose werden die Auswirkungen, getrennt nach Schutzgütern qualitativ beschrieben und bewertet. Planerische Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich fließen in diese Bewertung ein. Zusammenfassend wird zunächst die Eingriffsrelevanz auf das jeweilige Schutzgut festgestellt.

Sofern Eingriffe unvermeidbar und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar sind oder durch Aufwertung einzelner Schutzgüter im Plangebiet nicht kompensierbar sind (verbal-argumentative Vergleichsbewertung), wird der zu erwartende Eingriff quantitativ bemessen, um den Umfang der notwendigen Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes ermitteln zu können.

Grundlage der quantitativen Bewertung ist die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 19. Dezember 2010.

4 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Baugesetzbuch (BauGB):

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im §1 BNatSchG dargestellt.

Im § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Regionalplan der Region Donau-Iller

Nach dem Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und weist für das Plangebiet keine gebietspezifischen umweltrelevanten Darstellungen aus.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche für die Landwirtschaft dar. In ihr soll die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe konzentriert werden.

5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

5.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und liegt am nördlichen Ortsrand von Wipplingen, westlich des Sallersteigs. Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Bodenart des Ackerlandes ist Lehm der Zustandsstufen 4 und 5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücks Fl.st. Nr. 826 und 830 der Gemarkung Wipplingen mit einer Größe von 1.521 m².

Im Süden und Westen grenzt das Vorhabengebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten direkt an den Sallersteig und im Norden an die betriebseigenen landwirtschaftlichen Gebäude und Einrichtungen der Sallersteig GbR. Nordöstlich des Sallersteigs liegt der Masthähnchenstall des Vorhabenträgers, im Südosten bestehen zwei Tierhaltungsbetriebe (jeweils Schweinehaltung).

Nord- u. Nordwestlich bestehen unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet die Biogasanlage und Stallgebäude mit Schweinehaltung des Vorhabenträgers. Die Schweinehaltung wird kurzfristig aufgegeben. Die vorhandenen Gebäude werden anschließend als Halle zum Unterstellen der landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge genutzt.

5.2 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Südlich des Plangebiets befindet sich die Ortslage von Wipplingen. Die Entfernung zum Gewerbegebiet/Mischgebiet Lindenäcker mit Betriebsleiterwohnhaus am nördlichen Ortsrand beträgt 350 m, zu den südlich anschließenden allgemeinen Wohngebieten (Immenstallweg/Raiffeisenstraße) 480 m. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits landwirtschaftliche Betriebsanlagen (Tierhaltung und Biogasanlagen) mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die durch den Vorhabenträger zu dulden sind.

Bewertung

Das Vorhaben ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

5.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Übrigen ist die engere Umgebung durch intensive ackerbauliche Bewirtschaftung sowie landwirtschaftlichen Betriebsanlagen geprägt.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Schutzgebietskulissen:

- Naturschutzgebiet Nr. 4.262 "Kleines Lautertal" ca. 700 m nördlich und 1,1 km östlich

- Waldschutzgebiet Nr. 200029 "Kleines Lautertal" in der angrenzenden Umgebung deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet Nr. 4.262
- Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.25.105 "Blaustein" ca. 900 m östlich u. 1,1 km nördlich
- FFH-Gebiet Nr. 7524341 "Blau u. Kleine Lauter" ca. 900 m östlich und 800 m nördlich
- Vogelschutzgebiet Nr. 7624441 "Täler der Mittleren Flächenalb" in der angrenzenden Umgebung weitestgehend deckungsgleich mit dem FFH Gebiet Nr. 7524341

Die dort gemeldeten Lebensräume sind durch das Projekt nicht betroffen. Die genannten Schutzgebiete weisen keine besonderen funktionalen Zusammenhänge mit dem Planungsgebiet auf.

Das Plangebiet ist wegen des geringen Kulissenabstandes (bestehende Bebauung) als Brutstandort für Freilandbrüter voraussichtlich nicht geeignet. Weitere Erkenntnisse durch das Artenschutzgutachten werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

In der weiteren Umgebung des Vorhabens befinden sich folgende kartierten Biotope:

- Magerrasenreste und Hecke an der L1236 nordwestlich Wipplingen (Biotop-Nr. 175254252389 ca. 750 m westlich)
- Hecken im Gewann Sallersteig nördlich von Wipplingen (Biotop Nr. 175254252387, ca. 500 m östlich)

Besonderer Artenschutz

Ein naturschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Überprüfung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird derzeit parallel zum Bebauungsplan erstellt. Das Ergebnis des artenschutzfachlichen Gutachtens wird bis zur öffentlichen Auslegung in den Umweltbericht eingearbeitet.

Bewertung

Die Plangebietsfläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

5.4 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von 1.521 m². Die Baugebietsfläche inkl. Pflanzgebot beträgt 1.284 m² wovon die überbaubare Grundstücksfläche für die Vorhabenplanung auf 279 m² und für die Erschließungsflächen 190 m² begrenzt ist. Die max. zulässige überbaubare Grundstücksfläche beträgt somit max. 469 m² und somit einen Wert von max. 0,32.

Die zu versiegelnde und neu in Anspruch genommene Fläche beträgt demnach 469 m².

Bewertung

Das Vorhaben ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

5.5 Schutzgut Boden

Die flachwelligen Albhochflächen im Landschaftsraum weisen über dem Festgestein meist skeletthaltige mittel- bis tiefgründige Böden auf. Sie bestehen aus lehmigen-tonigen Substraten aus bzw. über Kalkstein und Verwitterungslehm, die im Wechsel mit Löss- und Decklehm in großer Mächtigkeit auftreten. Hauptbodentyp ist die Parabraunerde mit Löss und Lösslehm.

Für das Plangebiet liegen gemäß dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau folgende Daten der Bodenschätzung vor:

Verwitterungsboden, Bodenart Lehm

L4V, L4DV, LT4DV, LIc2, LIIc2 – mittlere Zustandsstufe

Das Landesamt bewertet die Bodenfunktionen im Untersuchungsraum folgendermaßen:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch (2,5)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)

Filter und Pufferfunktion für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)

Gesamtbewertung 2,83

Die genannten Daten fließen in die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs gemäß Ökokontoverordnung ein (Wertstufe 2,5-2,5-3,5 = 2,83).

Als Standort für die natürliche Vegetation und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind die Böden ohne besondere Bedeutung.

Besondere Geotope sind im Planungsgebiet und dessen engerer Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenart ist von relativ geringer Wasserdurchlässigkeit (Versickerung von Niederschlagswasser aus überbauten oder versiegelten Flächen) auszugehen.

Bewertung

Das Vorhaben ist von mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut.

5.6 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Untersuchungsraum selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Kleine Lauter, ein Gewässer II. Ordnung entspringt 2 km nördlich in Lautern, tangiert das Plangebiet in 1,2 km Entfernung und mündet in Herrlingen in die Blau.

Grundwasser

Der Untersuchungsraum und die benachbarten Grundstücke liegen in der hydrogeologischen Einheit des Oberjura (Schwäbische Fazies) und sind als Grundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit anzusehen. Sickerwässer bewegen sich fast ausschließlich vertikal und haben keinen Direktabfluss. Die Wässer haben einen mittleren Lösungsinhalt (ca. 200-700 mg/l) und sind Ca-HCO₃-Wässer.

Der Karstgrundwasserleiter befindet sich in großer Tiefe. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der klüftigen Juraformation besteht im Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen (Stickstoffdünger, Fäkalien, Treibstoffe, etc).

Der Untersuchungsraum liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 425.212 Herrlingen-Dannenacker, in der Wasserschutzgebietszone III / III A.

Bewertung

Der Untersuchungsraum ist für das Schutzgut Oberflächengewässer bedeutungslos, für Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung.

5.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt und unterstützt damit grundsätzlich die Kaltluftentstehung im Landschaftsraum (Freilandklimatop Hochlage). Das Gelände steigt sanft in Richtung Norden an und liegt knapp unterhalb einer flachen Kuppe. In Richtung Süden fällt das Gelände leicht in Richtung der Wippinger Ortslage ab (Entfernung ca. 350 m).

In Strahlungs Nächten kann bodennahe Luftbewegung in Richtung Ortslage auftreten. Wesentliche Kaltluftströme entwickeln sich in der Regel ab einer Geländeneigung von 5%, die im Plangebiet und dessen engerer Umgebung nicht anzutreffen ist.

Der mittlere jährliche Niederschlag im Untersuchungsraum liegt bei ca. 800 mm (Station Bermaringen). Die Hauptwindrichtung verläuft von Südwest nach Nordost.

Bewertung

Das Schutzgut ist im Untersuchungsraum von geringer Bedeutung. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme im Planungsraum ist die Kaltluftströmung für die Wippinger Ortslage ohne bestimmenden Einfluss.

5.8 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnisqualität und Erholung

Der Landschaftsraum um das Plangebiet entspricht wie das Plangebiet selbst dem typischen Erscheinungsbild der leicht welligen intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Albhochfläche.

Das Gelände steigt sanft in nördlicher Richtung bis zur Einschnittkante des kleinen Lautertals an. Im Osten des Untersuchungsraums befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie im Anschluss ackerbaulich genutzte Flächen und eine strukturgebende Baumreihe entlang des Lauterner Weges. Im Süden befindet sich das mit Bäumen eingegrünte Gewerbegebiet sowie die angrenzende Ortslage von Wipplingen. Im Westen befinden sich neben Acker- bzw. Grünlandflächen ein weiteres landwirtschaftliches Gebäude und die Landstraße 1236 "Ascher Straße". Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet schließt der Hähnchenmastbetrieb des Vorhabenträgers an. Ein markantes landschaftsbildprägendes Element befindet sich im Nordosten in Form einer Streuobstwies in erhöhter Lage.

Der östlich gelegene Lauterner Weg stellt einen von Erholungssuchenden häufig genutzten Verbindungsweg von Wipplingen ins attraktive Kleine Lautertal dar.

Besondere Erholungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld sind aufgrund der Nutzungsintensität und vor allem der bereits vorhandenen Ansammlung sehr unterschiedlicher und z.T. sehr technisch anmutender Betriebsanlagen (Futtersilo, Mastställe, Fahrsilos, Geräteschuppen) von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

5.7 Schutzgut kulturelles Erbe

Bodendenkmale und andere schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung sind nicht bekannt. Hinsichtlich der ackerbaulichen Nutzung sind die Flächen des Plangebiets gemessen am Bundesdurchschnitt von mittlerer Ertragsfähigkeit (Ackerzahl 41 bis 51), gemessen am Landschaftsraum von hoher Ertragsfähigkeit.

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund fehlender Nachweise an Kulturgüter von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsraumes, der nördlich des Plangebiets landwirtschaftlich geprägt ist, aber dessen unmittelbares Umfeld anthropogen durch bauliche Anlagen der Gewerbegebietsflächen sowie der Wohnbauflächen geprägt ist.

Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich, aber auch deren Wirken untereinander. So verursacht beispielsweise die Versiegelung die Zerstörung des Bodengefüges und diese gleichzeitig die Fähigkeit der Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Grundwasserneubildung. Weiterhin trägt die Versiegelung zur Erwärmung des lokalen Kleinklimas bei, was wiederum partiell zur Verschiebung der vorkommenden Artenansiedlung führen kann.

5.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

Der Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohngebäude bedingt keine neuen oder erweiterten Umweltrisiken. Gleiches gilt für eine mögliche nachgelagerte Nutzung dieses Bereiches innerhalb der definierten Zulässigkeiten und die übrigen im Plangebiet zugelassenen Nutzungen.

Durch die allgemein gültigen Vorschriften zum Schutz der Umwelt für den Bau den Betrieb der Anlagen können die bekannten Umweltrisiken wirksam ausgeschlossen werden.

Darüberhinausgehende besondere Umweltrisiken durch den Bau oder Betrieb der Anlagen sind nicht zu erkennen.

5.11 Kumulierungseffekte

Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsraumes mit kleinflächigen Gewerbebetrieben.

Die vorhandenen und ergänzend geplanten Flächennutzungen wirken kumulierend hinsichtlich der Umweltauswirkungen (Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, erhöhte Vorflut, Wärmebelastung, Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, Flächenverbrauch, Lärm- Licht- und Schadstoffemissionen).

Demgegenüber stehen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche der Bürgergesellschaft. Die Vorhabenplanung stellt an dieser Stelle die Nutzung einer Fläche mit begrenztem Potential für Natur und Umwelt dar. Ausgehend von einem insgesamt unveränderten Flächenbedarf innerhalb des Wirtschaftsraumes (Kommune) schont die Verdichtung an dieser Stelle anderenorts empfindlichere Flächen.

6 Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild

In die Umweltprognose fließen ausschließlich Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes ein. Die quantitative Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt gemäß Ökokontoverordnung in Abschnitt 10.

6.1 Auswirkung auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Baubedingt:

- Lärm-, Staub-, und Abgasemissionen während der Bauzeit

Betriebsbedingt

- Lärm-, Staub-, und Geruchsemmissionen durch angrenzende Betriebe

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Duldung der Lärm-, Staub-, und Geruchsemmissionen durch den Vorhabenträger

Emissionen jeglicher Art durch angrenzende Betriebe müssen geduldet werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Errichtung eines Mastgefügelstalls", Gewann Sallersteig, Gemarkung Wippingen, durch ein immissionsschutzfachliches Gutachten lediglich für die Ortslage von Wippingen sichergestellt.

6.2 Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingt

- Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, Biotoptyp Acker

Betriebsbedingt

- Dauerhafter Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, Biotoptyp Acker

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes
- Zur Kompensation des Eingriffs wird dem Vorhaben innerhalb des Plangebiets eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Maßnahmen bzw. der Ausgleich von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) werden im weiteren Verfahren im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage des artenschutzfachlichen Gutachtens rechtlich abgesichert.

Erhebliche Nachteile durch Schädigung empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme in der Umgebung sind nicht zu erwarten.

6.3 Auswirkung auf das Schutzgut Fläche

Baubedingt

- Inanspruchnahme unversiegelter landwirtschaftlicher Flächen

Betriebsbedingt

- Dauerhafte Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Fläche auf ein Mindestmaß

6.4 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Baubedingt

- Minderung der ökologischen Bodenfunktionen durch Verdichtungen und Profilumlagerungen während der Bautätigkeit,
- Beseitigung des biotischen Ertragspotentials auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Oberbodensicherung und Wiederverwendung

Eingriffe in den Bodenhaushalt sind unvermeidbar. Sie können lediglich durch die Entsiegelung versiegelter Flächen vollständig ausgeglichen werden.

6.5 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Baubedingt

- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung
- Verringerte Grundwasserneubildungsrate

Betriebsbedingt

- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Verbesserung des Wasserhaushalts durch Retention und Versickerung des verschmutzten bzw. gering verschmutzten Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Grundwasserschutzanforderungen
- Begrenzung der max. zulässigen Bodenversiegelung

Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die festgesetzten Maßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gesenkt.

6.6 Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Baubedingt

- Wärmebelastung durch harte Fassaden und Versiegelung

Betriebsbedingt

- Emissionen von Wärme und Luftverunreinigungen aus Verkehr und Heizung

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Grünflächen und Pflanzgebote

Die Wärmebelastung ist angesichts der geringen Flächeninanspruchnahme für das Lokalklima unerheblich. Der Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten ist aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sowie der angrenzenden Betriebsgebäude ebenfalls auszuschließen

6.7 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnisqualität und Erholung

Das Planvorhaben ergänzt die bereits vorhandene Ansammlung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude in verträglicher Größenordnung. Die Anordnung und Gestaltung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsflächen integrieren das gesamte "Sondergebiet für Landwirtschaft" in den Landschaftsraum. Störende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Beeinträchtigungen der Erholungsvorsorge können ausgeschlossen werden. Geruchsbelästigungen aus Tierhaltungsbetrieben sind Bestandteil des ländlichen Raumes bzw. der Agrarlandschaft und müssen vom Vorhabenträger sowie passierenden Joggern, Wanderern oder Spaziergängern als hinnehmbar angesehen werden.

6.8 Auswirkung auf das Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind nicht betroffen. Die Reduzierung landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist an dieser Stelle unerheblich.

7. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die landwirtschaftlich genutzte Fläche unverändert erhalten und wird künftig weiter als Acker-/ Grünlandfläche intensiv bewirtschaftet.

8. Planungsalternativen

Um neue und komplexere Betriebsabläufe praktikabel und angemessen durchführen zu können, ist eine ständige Anwesenheit des Vorhabenträgers auf der ausgesiedelten Hofstelle erforderlich. Die betriebsspezifischen Abläufe machen eine ständige Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle notwendig und tragen somit auch zum Betriebserfolg bei.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes orientieren sich an der vorhandenen Erschließung und der Vorhabenplanung. Günstigere Standortalternativen stehen nicht zur Verfügung.

9. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild**9.1 Bewertung des Eingriffs**

Die Bewertung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, sowie das Schutzgut Arten und Biotope erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Tabelle 1: Bewertung des Bestands

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Okopunkte je m ²	Fläche m ²	Okopunkte
Acker	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	37.10	Biotoptyp 4 Boden 11,32	1.284	19.671
Summe				1.284	19.671

NP = natürliche Bodenfruchtbarkeit, AW = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FP = Filter- und Pufferfunktion

Tabelle 2: Bewertung nach Umsetzung des Vorhabens (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht - Bewertung nach Umsetzung)

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m ²	Fläche m ²	Ökopunkte
Baugebietsfläche 225 m ²	AW 0 FP 0 NB 0	60.10	Biotoptyp 1 Boden 0	279	279
Überbaute bzw. versiegelte Straße 180 m ²	AW 0 FP 0 NB 0	60.21	Biotoptyp 1 Boden 0	190	190
Garten	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	60.60	Biotoptyp 6 Boden 11,32	564	9.769
Pflanzgebot Feldgehölz	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	41.10	Biotoptyp 14 Boden 11,32	251	6.356
Summe				1.284	16.594

Das Planvorhaben bedingt innerhalb des Geltungsbereiches einen Eingriff in Natur und Landschaft der mit **3.077 Ökopunkten** (19.671 – 16.594) zu bewerten ist.

9.2 Bewertung der Kompensationswirkung

In der Kompensationsfläche am westlichen Rand der Baugebietsfläche auf einer Teilfläche des Flurstückes 826 wird die derzeit ackerbaulich bewirtschaftete Fläche in eine extensive Fettwiese umgewandelt und mit drei Obstbaumhochstämmen bepflanzt. Die Bewertung der Kompensationswirkung erfolgt ebenfalls gemäß Ökokontoverordnung (ÖK-VO) vom 19. Dezember 2010.

Tabelle 3: Bewertung des Bestands in der Kompensationsfläche

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m ²	Fläche m ²	Ökopunkte
Acker	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	37.10	Biotoptyp 4 Boden 11,32	237	3.631
Summe				237	3.631

AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP = Filter- und Pufferfunktion, NP = natürliche Bodenfruchtbarkeit

Tabelle 4: Bewertung nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotoptyp Nr.	Ökopunkte je m ²	Fläche m ²	Ökopunkte
Ausgleichsfläche Streuobstwiese auf Fettwiese mittlerer Standorte	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	33.41 45.40b	Biotoptyp 13 Biotoptyp 4 Boden 11,32	237	6.712
Summe				237	6.712

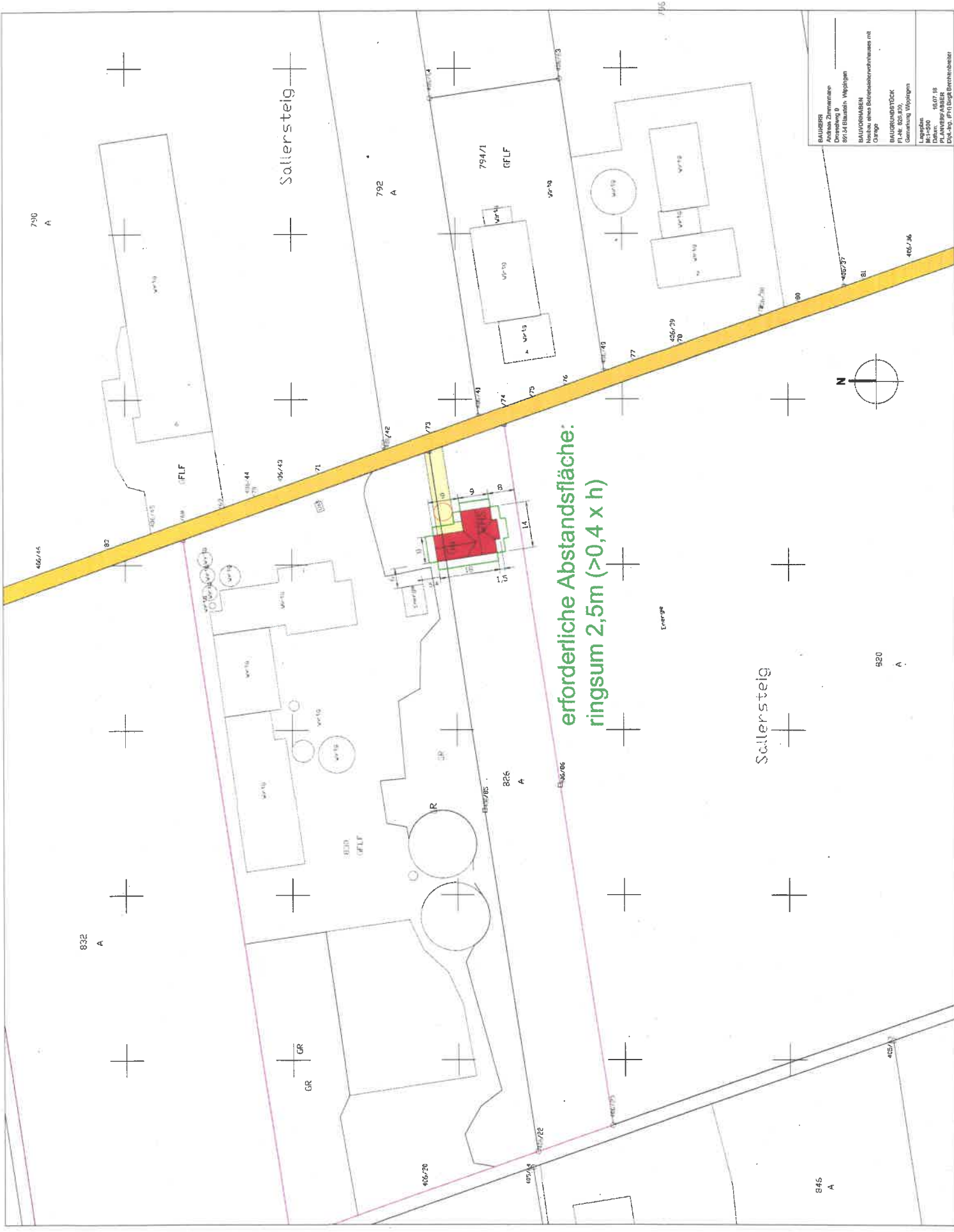
Die Kompensationswirkung beträgt **3.081 Ökopunkte** (6.712 – 3.631) und bedingt damit eine ausgeglichene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

10. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Wirkungsprognose

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine umfassende und tiefgreifende Beurteilung des Standortes. Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

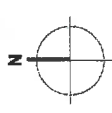
11. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ein Bedarf besonderer Überwachungsmaßnahmen (über die Überwachung der baurechtlichen Vorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus) ist gegenwärtig nicht erkennbar. Die Fachbehörden informieren die Gemeinde, falls ein solcher in Zukunft erkennbar wird.



erforderliche Abstandsfläche:
ringsum 2,5m (>0,4 x h)

BAUHER
Andreas Zimmermann
Drosselweg 0
89124 Blaubeuren, Weipfingen
BAUVERFAHREN
Neubau eines Bestrebenstufenhauses mit
Dachterrasse
BAUVERLEBENDSTÜCK
PLAN: 826/20,
Genehmigung: Weipfingen
Lageplan:
Blatt: 826/19
Plan: 826/20
PK: 826/20/01
Dyk: 826/20 (PH) Beleg: Baurechtsplan



790
A

792
A

795

794/1
GFLF

794/2
GFLF

794/3
GFLF

794/4
GFLF

794/5
GFLF

794/6
GFLF

794/7
GFLF

794/8
GFLF

794/9
GFLF

794/10
GFLF

794/11
GFLF

794/12
GFLF

794/13
GFLF

794/14
GFLF

794/15
GFLF

794/16
GFLF

832
A

826
A

820
A

845
A

Sallersteig

Sallersteig

Energie

GR

FLF

FLF

794/1

794/2

794/3

794/4

794/5

794/6

794/7

794/8

794/9

794/10

794/11

794/12

794/13

794/14

794/15

794/16

482/20

482/19

482/18

482/17

482/16

482/15

482/14

482/13

482/12

482/11

482/10

482/9

482/8

482/7

482/6

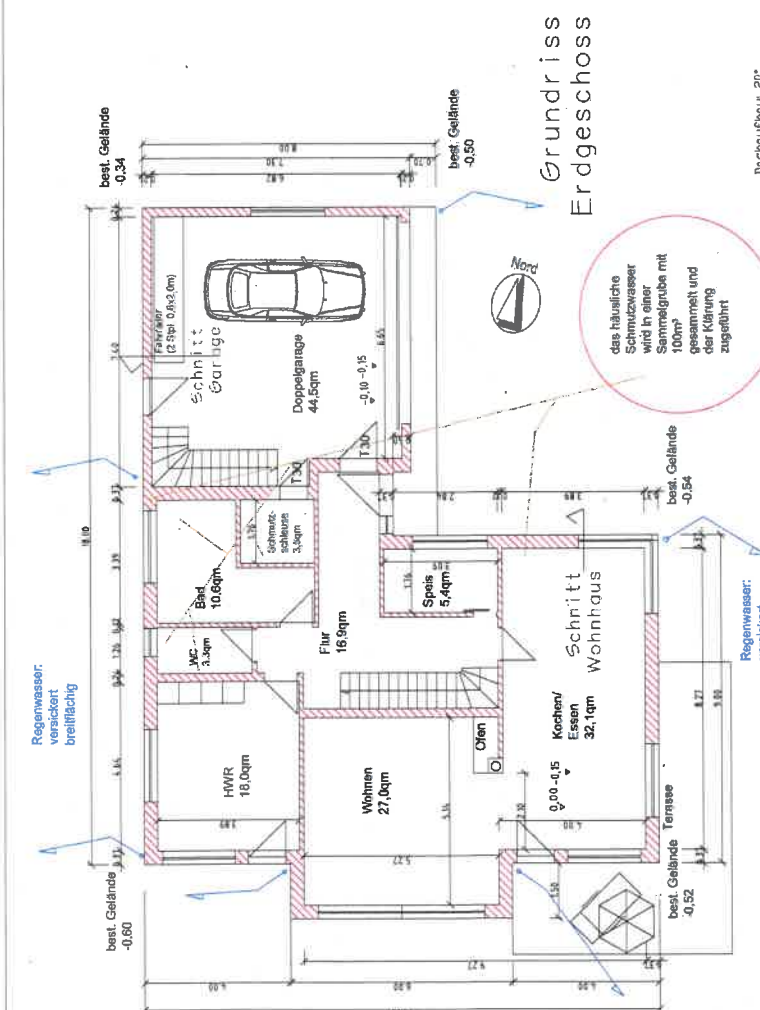
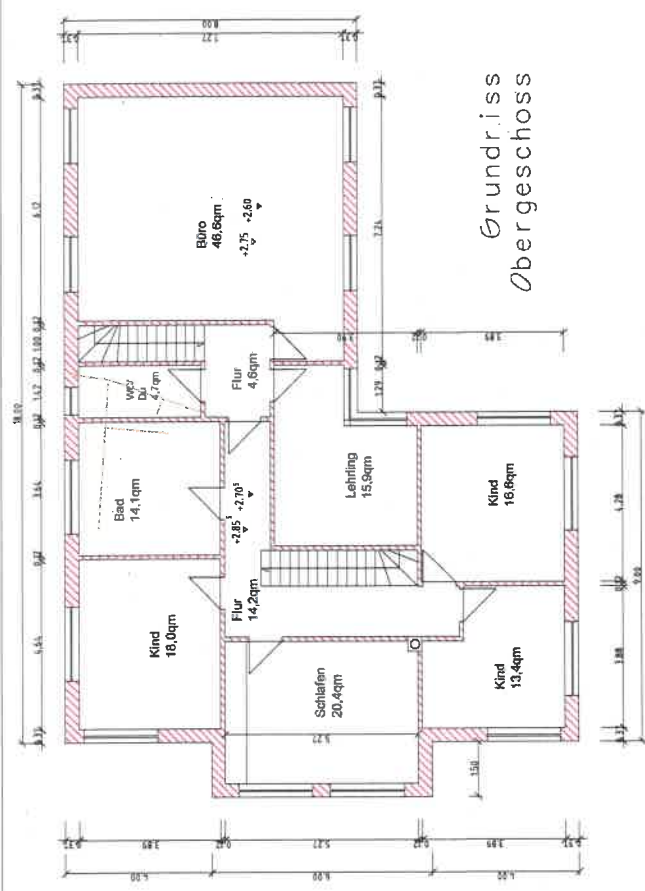
482/5

482/4

482/3

482/2

482/1

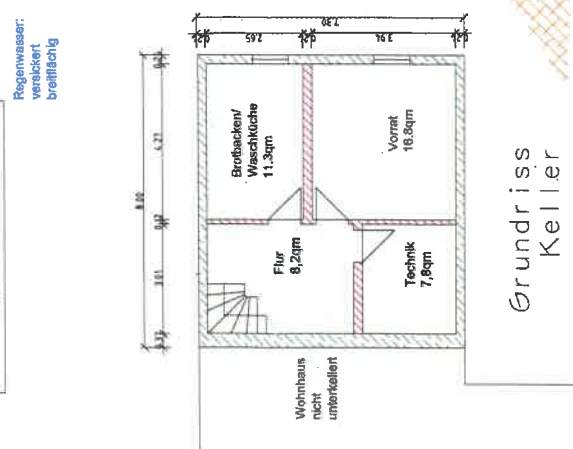
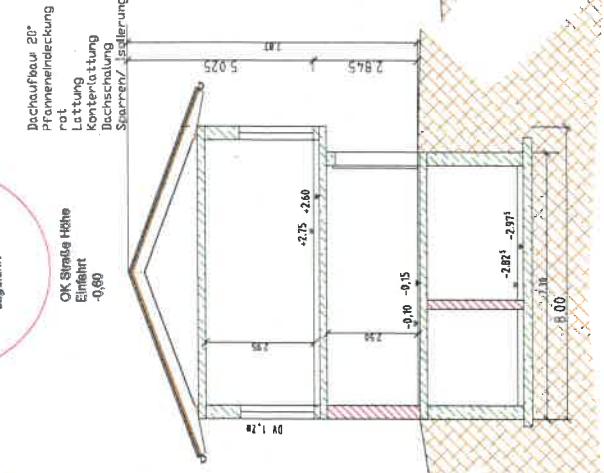
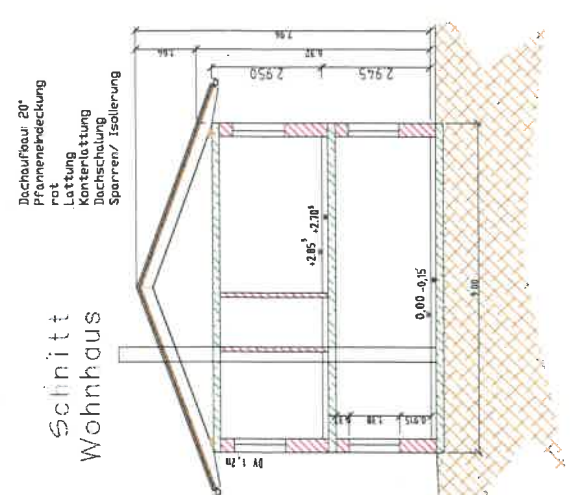


BAUHERR
 Andreas Zimmermann
 Drosselweg 9
 89134 Blaustein- Wipplingen

BAUVORHABEN
 Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage

BAUGRUNDSTÜCK
 Fl.-Nr. 826.830,
 Gemarkung Wipplingen

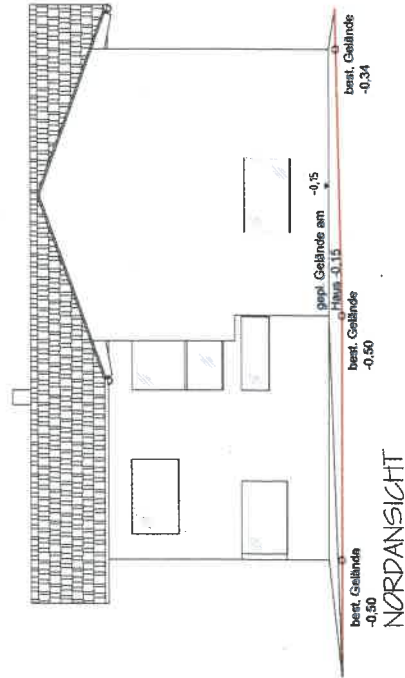
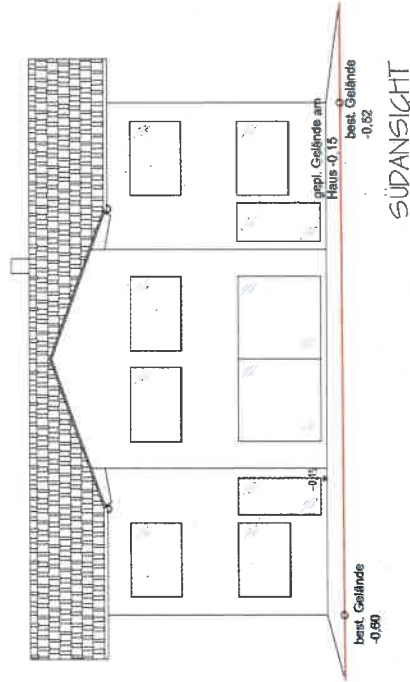
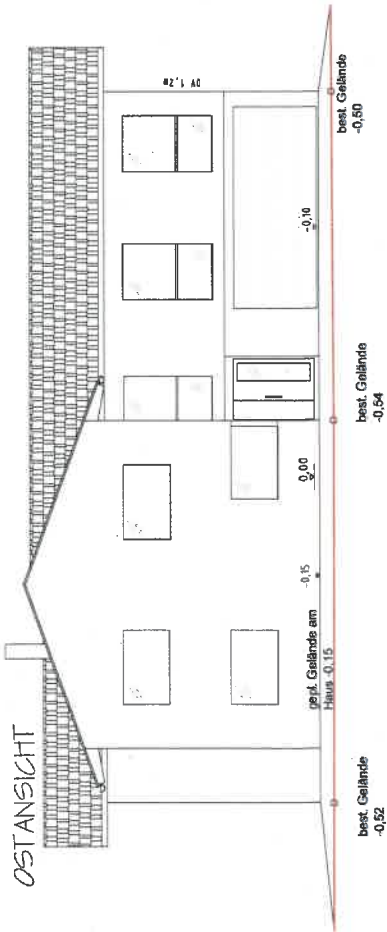
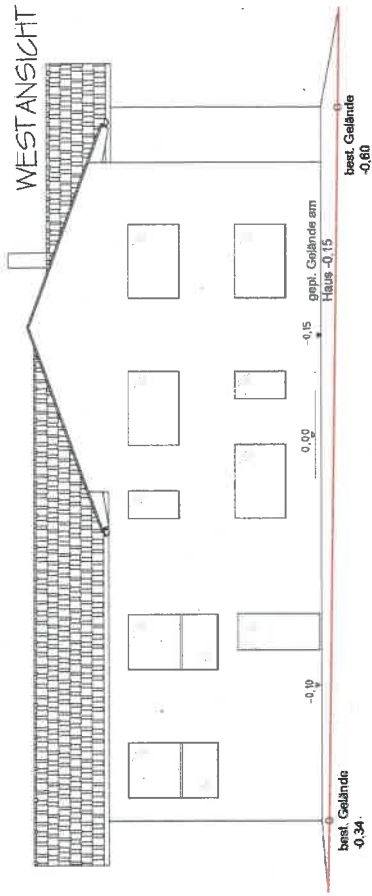
Grundrisse, Schnitte
 M:1=100
 Datum: 06.09.18
PLANVERFASSTER
 Dipl.-Ing. (FH) Birgit Berchtenbreiter



das häusliche Schmutzwasser wird in einer Sammelgrube mit 100qm gesammelt und der Klärung zugeführt

OK StraÙe Höhe ErdläÙnt -0,80

Regenwasser: versickert breitflächig

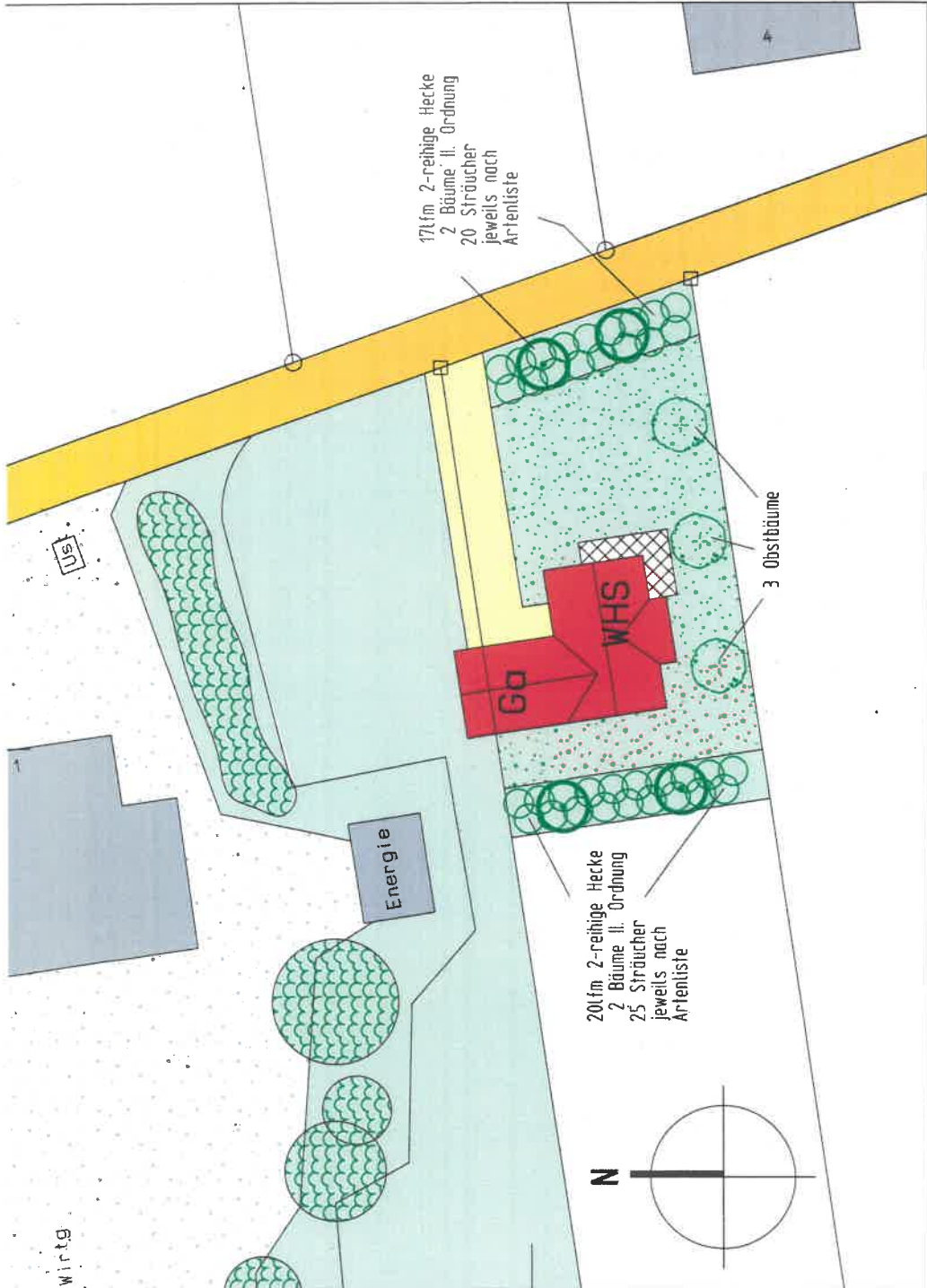


BAUHERR
 Andreas Zimmermann
 Drosselweg 9
 89134 Blaustein- Wipplingen

BAUVORHABEN
 Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit
 Garage

BAUGRUNDSTÜCK
 Fl.-Nr. 826.8.30,
 Gemarkung Wipplingen

Ansichten
 M: 1:100
 Datum: 06.09.18
PLANVERFASSTER
 Dipl.-Ing. (FH) Birgit Berchtenbreiter



FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

zum
Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses
mit Garage
auf Flurnummer 826, 830 Gem. Wippingen

Zimmermann Andreas
Drosselweg 9
89434 Blaustein - Wippingen

gez. Dipl. Ing. Cornelia Sing
Landschaftsarchitektur (FH)
M 1:500 10.2018

Pl. Nr. 14-06

LEGENDE:

- best. bauliche Anlagen
- best. Wege- und Hofflächen
- best. Gehölze - sind zu erhalten
- geplante Wege- und Hofflächen
- geplante bauliche Anlagen
- Garten
- Grünland/Eingrünungsbereich

Strücker: 2xv ob 60-100 Pflanzraster 1,5x1,5m

- Gemeiner Schneeball
- Viburnum opulus
- Corylus sanguinea
- Corylus avellana
- Sambucus nigra
- Prunus spinosa
- Kornelkirsche
- Cornus mas



Bäume II. Ordnung 2xv ob 200-250

- Feld-Ahorn
- Acer campestre
- Hainbuche
- Carpinus betulus
- Wild-Kirsche
- Prunus avium



Obstbäume Hochstamm StU 8-10
regionale, bewährte Sorten



Stadt Blaustein:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl.st. Nr. 826 und 830", Gemarkung Wippingen

Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG

Auftraggeber: A. Zimmermann, Blaustein-Wippingen

BIO - BÜRO SCHREIBER

Dipl.-Biol.
Rolf Schreiber
Washingtonallee 33
89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 / 72 90 651
Fax 032/123 928 946
mobil 0163 / 71 69 073
bio.buero@gmx.de



7.1.2019

Ausgangssituation

Der Landwirt Andreas Zimmermann aus Wippingen (Betriebsleiter mit Mehrheitsanteil an der Sallerhof GbR) plant auf Teilflächen der Flurstücke 826 und 830 mit ca. 1.521 m² Größe den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohngebäude (Abb. 1).

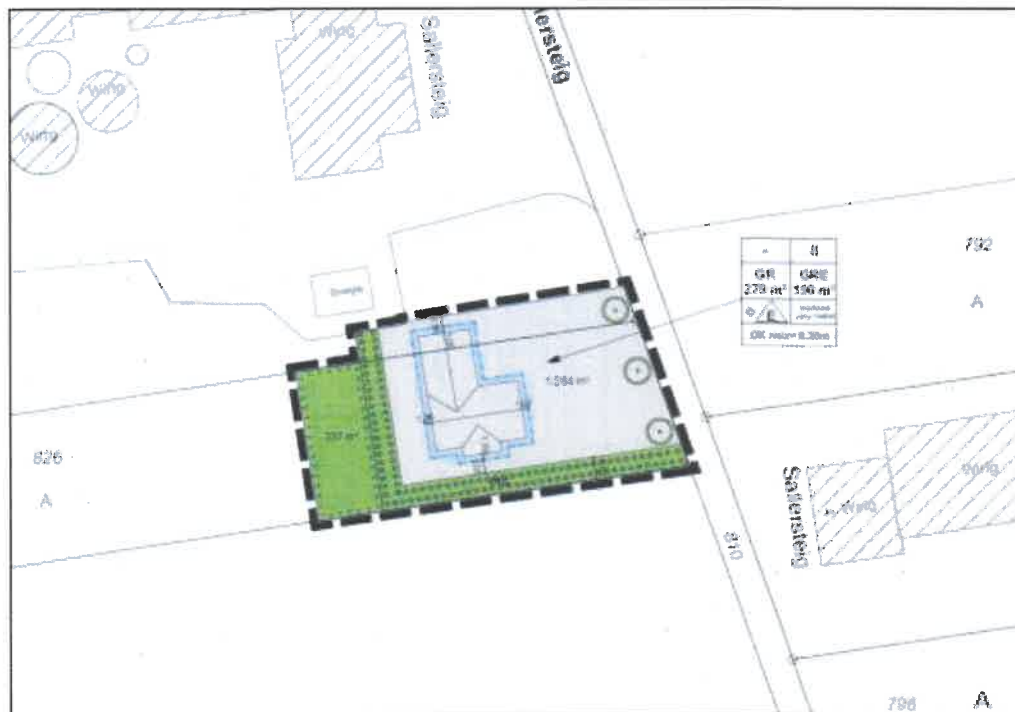


Abb. 1: Geplante Wohnbebauung im Gewann Sallersteig nördlich von Wippingen.

An das Plangebiet grenzen die landwirtschaftlichen Betriebsanlagen der Sallerhof GbR auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 830 mit bestehen Stallgebäuden und sonstigen landwirtschaftlichen Einrichtungen an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Sallersteigs betreibt der Vorhabenträger einen Masthähnchenstall. Zusätzlich ist hier beabsichtigt, einen weiteren Hähnchenmaststall zu errichten. Um neue und komplexere Betriebsabläufe praktikabel und angemessen durchführen zu können, ist eine ständige Anwesenheit auf der ausgesiedelten Hofstelle erforderlich.



Das Plangebiet ist Bestandteil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und liegt am nördlichen Ortsrand von Wippingen, westlich des Sallersteigs. Im Süden und Westen grenzt das Vorhabengebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten direkt an den Sallersteig und im Norden an die betriebseigenen landwirtschaftlichen Gebäude und Einrichtungen der Sallersteig GbR. Nordöstlich des Sallersteigs liegt der Masthähnchenstall des Vorhabenträgers, im Südosten bestehen zwei Tierhaltungsbetriebe (jeweils Schweinehaltung).

Nord- und nordwestlich bestehen unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet die Biogasanlage und Stallgebäude mit Schweinehaltung des Vorhabenträgers; letztere wird kurzfristig aufgegeben. Die vorhandenen Gebäude werden anschließend als Halle zum Unterstellen der landwirtschaftlichen Geräte und Fahrzeuge genutzt.

Durchgeführte Arbeiten

Die Fläche wurde erst vor wenigen Monaten im Rahmen der letzten Planungen (Masthähnchenstall auf Flst. 790, s. SCHREIBER 2018) mit besichtigt. Deshalb erfolgte aktuell kein weiterer Ortstermin.

Aufgrund der Vorkenntnisse erfolgte die artenschutzrechtliche Bearbeitung als „Worst-case-Szenario“.

Ergebnisse

Die überplante Ackerfläche liegt im „Schatten“ diverser umliegender Gebäudekulissen (Abb. 2 nä. Seite). Da durch die Bebauung nur einige Arten neu gestörte Fläche zu erwarten sind, ist der Einfluss auf die Ackervogel-Arten minimal. Weiter Arten sind nicht zu erwarten (vgl. SCHREIBER 2018).

Maßnahmen

Durch den nördlich angrenzenden Stall ist nicht zu erwarten, dass Offenland-Vogelarten im Baufeld brüten. Insofern sind beim Oberbodenabtrag keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Der abgegrabene Oberboden darf aber nicht in der Brutzeit (April - August) wieder auf Ackerflächen aufgebracht werden.

CEF-Maßnahmen (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) sind nicht erforderlich.

Bewertung

§ 44 (1) 1 BNatSchG – Schädigungsverbot von Individuen:

Es ist nicht zu erwarten, dass Vögel durch die Baumaßnahmen verletzt oder getötet werden.

§ 44 (1) 2 BNatSchG – Störungsverbot:

Bei den geplanten Baumaßnahmen sind keine erheblichen Störungen von Vögeln im Umfeld zu erwarten. Die Verdrängung in der Größenordnung von wenigen Arten ist sicher zu gering, um sich auf Populationsebene messbar auszuwirken. Sollten tatsächlich einzelne Individuen vorhanden sein und dann beim Bau des Stalls gestört werden, werden sie selber davonfliegen.

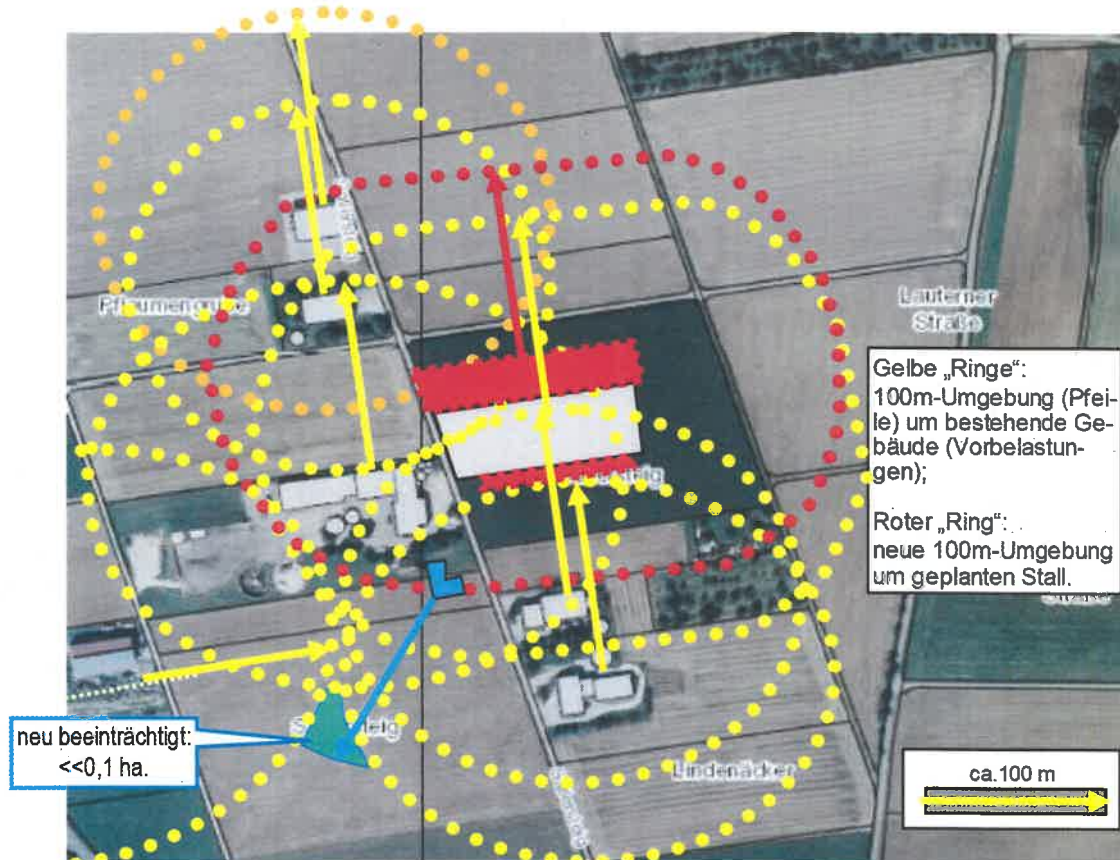


Abb. 2: Darstellung der für Offenland-Brüter bereits durch Kulissen vorbelasteter Flächen im Umfeld des geplanten Wohnhauses (blau) sowie der neu verloren gehende Fläche. aus SCHREIBER (2018), ergänzt

§ 44 (1) 3 BNatSchG – Schädigungsverbot von Habitaten:

Der Verlust von Offenland, in dem die o. g. Arten regelmäßig ihre Reviere bilden, sowie die Verdrängung auch von Flächen außerhalb des überplanten Bereichs durch randliche Störung in den angrenzenden Äckern ist ebenfalls so minimal, dass sich keine Auswirkungen ergeben.

In Verbindung mit den o. g. Maßnahmen ist das Bauvorhaben aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Literatur

SCHREIBER, R. (2018): Stadt Blaustein, Stadtteil Wipplingen, Flurstück 790: Errichtung eines Masthähnchenstalles sowie Stilllegung der Mastschweinehaltung durch die Sallerhof GbR, Anbau eines Wintergartens an einen bestehenden Masthähnchenstall durch die Zimmermann GbR. – Artenschutzfachliches Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nach § 44 (1) BNatSchG. – Auftraggeber: Sallerhof GbR / Zimmermann GbR, Blaustein-Wipplingen.