



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 22.01.2019

Vorlagen Nr. 5 /2019 öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“, Ortsteil Wippingen

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die planungsrechtliche Sicherung des vorgesehenen Betriebsleiterwohngebäudes
2. Billigung des Vorentwurfes zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom 12.12.2018
3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
4. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB


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)

II. Sachvortrag

I. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

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 Flst. 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. Das Planfeststellungsverfahren wird vom Regierungspräsidium Tübingen durchgeführt. Derzeit wird der immissionsschutzrechtliche Antrag vorbereitet. Der Vorhabenträger hat einen Anspruch auf eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung, wenn alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

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.

II. Ziel und Zweck der Planung

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 (keine Privilegierung).

III. Art der Verfahrensbearbeitung

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB mit den entsprechenden Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Das Pangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 826 und 830 mit einer Größe von ca. 1.521 m².

Der Bauantrag für das Betriebsleiterwohnhaus wurde im Ortschaftsrat Wipplingen bereits beraten und zugestimmt. Dem Aufstellungsbeschluss soll in der nächsten Sitzung des Ortschaftsrats zugestimmt werden.

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830", Ortsteil Wipplingen, beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH beauftragt.

III. Finanzierung


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

Anmerkungen zur Finanzierung:

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

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



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

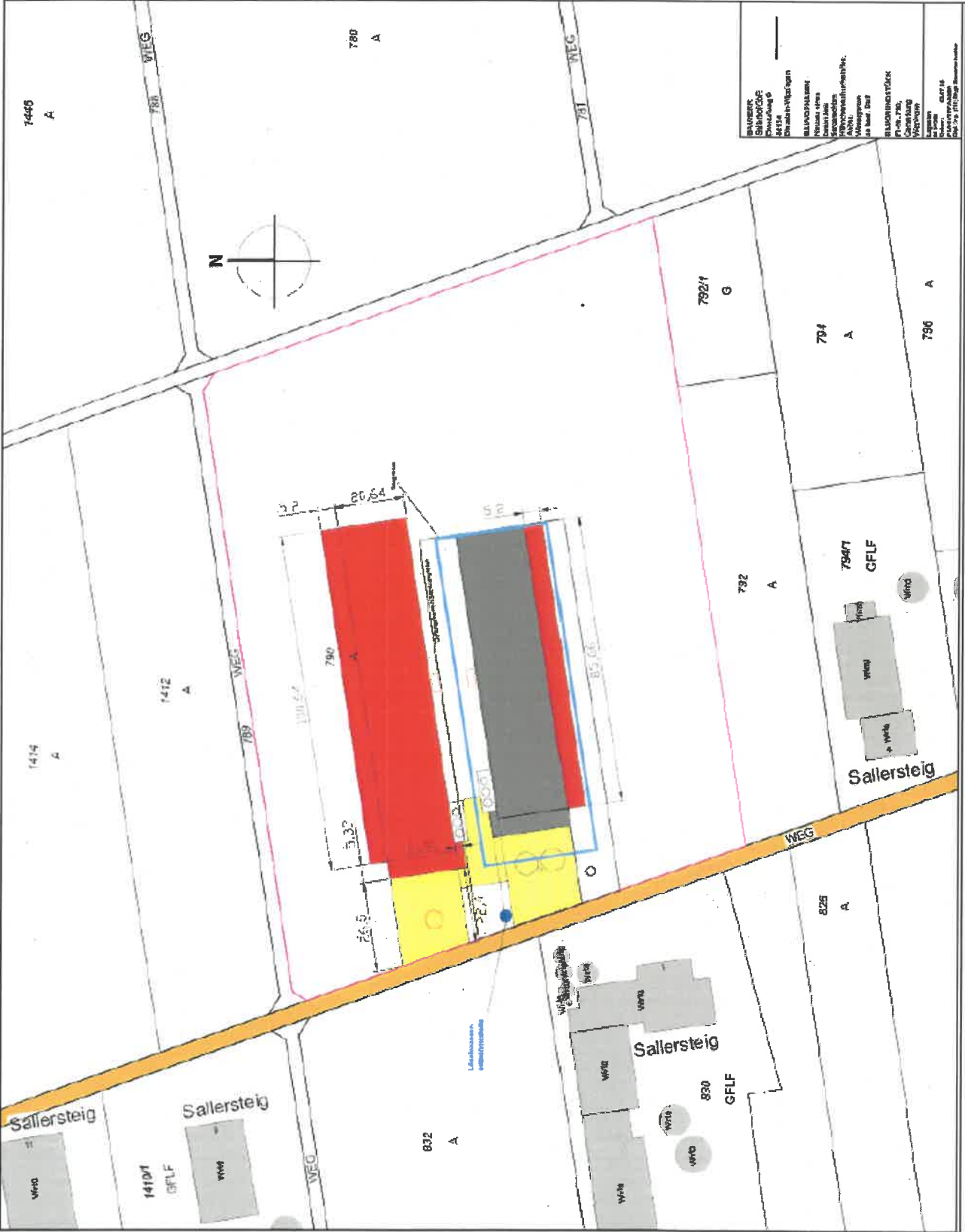
Lageplanentwurf geplanter Masthähnchenstall

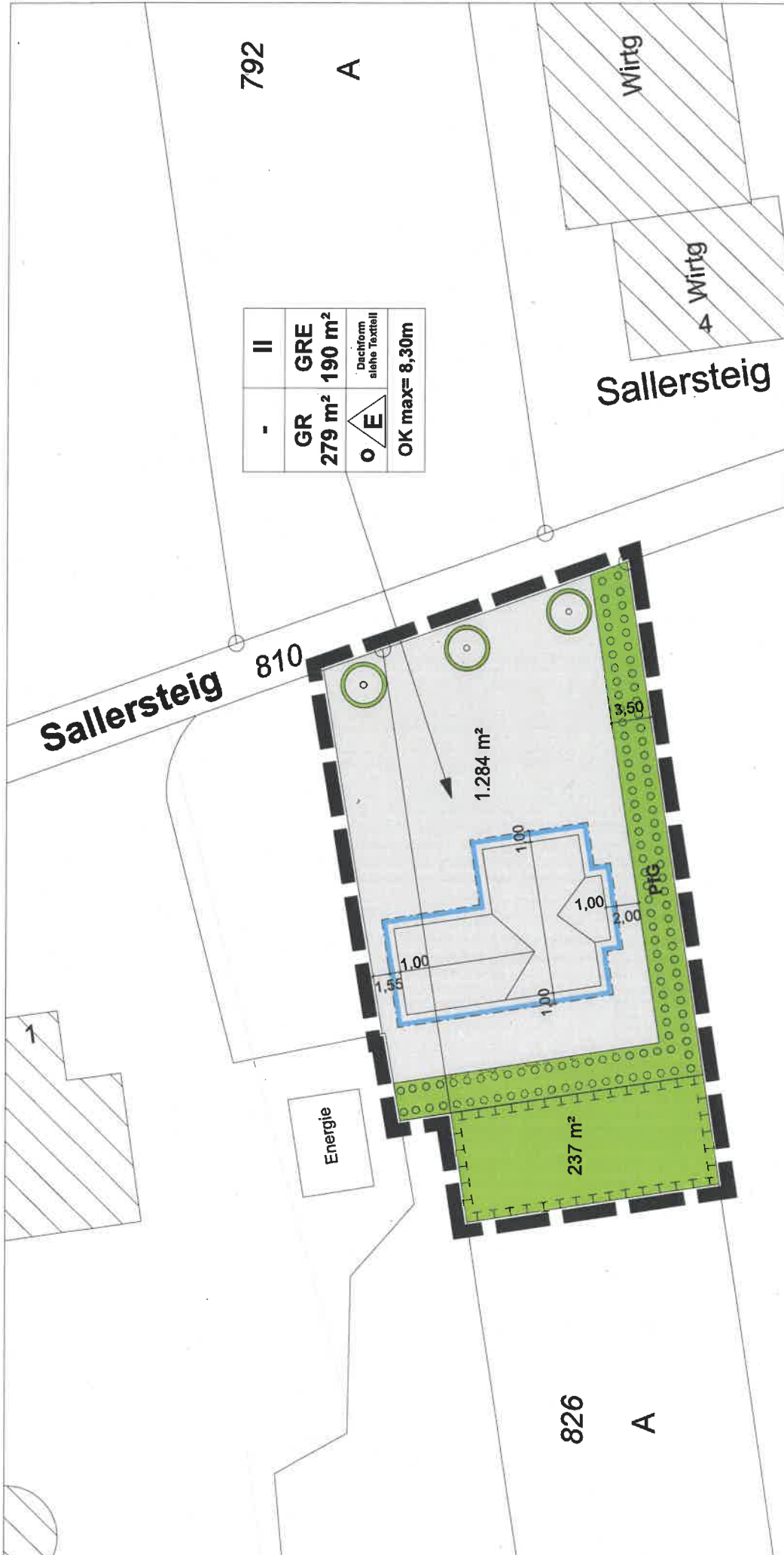
Entwurf Planzeichnung, Stand 12.12.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, Stand 12.12.2018

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 12.12.2018

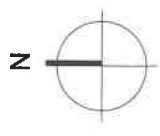
Lageplanentwurf geplanter Masthähnchenstall





-	II	GR	GRE
279 m²		190 m²	
		Dachform siehe Textteil	
OK max= 8,30m			

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



VORENTWURF

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

Stand: 12.12.2018
 Maßstab: 1:500

820
 A

826
 A

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

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 LANDESBBAUORDNUNG (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. 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. **o** 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

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzenabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 5 Bäume der Artenliste 1). Das Planzgebot 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. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

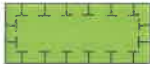
1.5.3.

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 Verbisschutz 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. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.7.1.

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.

1.8. 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 - Mittelhochgroße 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

1.9. 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.

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 nächstgelegenen 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.



Stadt Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Umweltbericht

V O R E N T W U R F

Neu-Ulm, 12.12.2018

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 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.

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 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 Schweine-

haltung wird kurzfristig aufgegeben. Die vorhandenen Gebäude werden anschließend als Halle 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 ein Wohngebäude entsprechend dem Vorhabenplan, zulässig ist.

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 soll dabei im Plangebiet nur bestimmt werden, dass ausschließlich ein Wohngebäude zulässig sein soll.

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 Wohngebäude 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 festgesetzten Einrichtungen 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 Wohngebäude 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 errichtende 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 Kompensa-

tionsflächen 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 werden bis spätestens zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt. Gegebenenfalls werden darin festgelegte Maßnahmen zur Vermeidung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen.

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.

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.

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 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 betriebspezifischen 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 gebietsspezifischen 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, L1c2, L1l2 – 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-Dannenäcker, 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 Strahlungsnächten 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 Wippingen. 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 Wippingen 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 Mastgeflügelstalls", 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

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.