



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

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 25.06.2019

**Vorlagen Nr.**

57 /2019

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

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

- Vorstellung des Durchführungsvertrages
- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan

**Beschlussantrag:**

1. Kenntnisnahme des Durchführungsvertrages.
2. Zustimmung zu der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
3. Zustimmung zum Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“, Ortsteil Wippingen in der Fassung vom 20.05.2019 einschließlich planungsrechtlicher Festsetzungen und Begründung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
4. Zustimmung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“, Ortsteil Wippingen gem. § 74 Abs. 1 LBO als Satzung.

**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)
OR Wipplingen	05.02.2019	ö	Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Zustimmung (einstimmig)
GR	19.03.2019	ö	Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Zustimmung (einstimmig)

## 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.

## **Durchführungsvertrag**

Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger dazu verpflichtet, das Bauvorhaben im Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren. Das Bauvorhaben muss innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe aller Bauabschnitte fertiggestellt sein.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, spätestens zu Beginn der auf die Fertigstellung des Betriebsleiterwohngebäudes folgenden Vegetationszeit die Freiflächengestaltung und Grünordnung entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan vom Oktober 2018 auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird festgelegt, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen von der Stadt Blaustein in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgenommen werden.

Der Vertrag enthält Festsetzungen zur Kostenübernahme.

### **2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“ in der Fassung vom 05.03.2019 fand in der Zeit vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 statt. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

### **3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

- BUND – Ortsgruppe Blaustein
- Kreisbauernverband Ulm-Ehingen e. V.
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart
- Unitymedia BW GmbH

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

- Polizeidirektion Ulm, Schreiben vom 08.04.2019
- Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 11.04.2019
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 12.04.2019
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 25.04.2019
- SWU Netze GmbH, Schreiben vom 18.04.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 06.05.2019

Darüber hinaus wurden vier Stellungnahmen mit Hinweisen oder Einwendungen zur Planung vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.05.2019</b>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>Unabhängig von der Erschließung des Neubaus durch die Telekom als solches, muss seitens des Bauherren der Hausanschluss gesondert beauftragt werden. Der Anschluss erfolgt zu dem jeweils gültigen Entgelt und muss möglichst frühzeitig bei der Bauherrenhotline unter 0800 330 1903 beauftragt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<b>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 08.05.2019</b>	
<b>Hinweise</b>	
<p><b>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</b></p> <p>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 abgesehen. Daher wird das Gebiet bisher weder als Dorf-, noch Gewerbe- noch Sondergebiet ausgewiesen. Bzgl. des Immissionsschutzes (Lärm und landwirtschaftlich) verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme der jeweiligen Fachdienste.</p> <p>Es wird erneut darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes und daher bei der Anzeige dessen vorzulegen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet unter Ziffer 1.10.2 eine Festsetzung, wonach der Vorhaben- und Erschließungsplan bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Die Vorhaben und Erschließungspläne werden bei Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit vorgelegt.</p>

<p><b>Abfallwirtschaft</b> Der Abfallhierarchie folgend, ist vorrangig die Verwertung der anfallenden Abfälle – insbesondere die Vorbereitung zur Wiederverwendung und das Recycling – vor deren Beseitigung zu prüfen. Sofern Abbruchabfälle beseitigt werden müssen, ist das beiliegende Merkblatt zum Abbruch von Gebäuden zu beachten.</p> <p><b>Landwirtschaft</b> Die Geruchsbelastung der angrenzenden, südöstlich des Plangebiets liegenden schweinehaltenden Betriebe wurde überprüft. Die von den Betreibern resultierende Geruchstundenhäufigkeiten liegen unter 20 %. In dem hier dargestellten Vorhaben, Betriebsleiter-Wohnhausbau an eigene Tierhaltungsanlagen, sind diese Belastungen zu tolerieren. Somit bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p><b>Umwelt- und Arbeitsschutz Immissionsschutz</b> Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros hooock farny ingenieure vom 03.04.2019 zeigt auf, dass sich durch das geplante Betriebsleiterwohnhaus keine Nachteile für die landwirtschaftlichen Betriebe auf Flst. Nr. 794/1 und 796 ergeben, wenn für das geplante Betriebsleiterwohnhaus ein Schutzanspruch entsprechend dem eines Wohnhauses in einem Gewerbegebiet festgelegt wird.</p> <p>Die Vorgabe unter Ziffer 5.1 der Begründung und unter Ziffer 1.1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, dass die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets einzuhalten und zulässig sind, muss entsprechen abgeändert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Hinweis zum Bodenschutz. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Bestandsgebäude. Ein Abbruch von Gebäuden ist hinfällig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Duldung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hingewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend abgeändert und die zulässigen Immissionsrichtwerte des Betriebsleiterwohngebäudes dem Schutzanspruch eines Wohnhauses im Gewerbegebiet festgesetzt.</p>
<p><b>Netze BW, Schreiben vom 08.05.2019</b></p>	
<p>Die Netze BW verweist auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 01.03.2019 aus der frühzeitigen Beteiligung, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. Zusätzliche Bedenken werden nicht vorgebracht.</p> <p>Es wird darum gebeten die Netze BW am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung vom 19.03.2019 im Rahmen des Auslegungsbeschlusses bereits geprüft und abgewogen.</p> <p>Die Netze BW wird weiterhin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 09.05.2019</b></p>	
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebiets Ihrer Kostenanfrage bei.</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>

#### 4. Änderungen und Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Planänderungen notwendig:

- Abänderung der Immissionsrichtwerte innerhalb der Baugebietsfläche entsprechend eines Gewerbegebietes.

Die aufgeführten Änderungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom 20.05.2019 eingearbeitet. Mit den vorgenannten Ergänzungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen werden nicht berührt. Bei den Ergänzungen handelt es sich um Übernahmen aus den nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Bestimmungen.

Eine erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

### 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 vorgeschlagenen Abwägungen zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB zu beschließen.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“, Ortsteil Wipplingen mit Stand vom 20.05.2019 einschließlich planungsrechtlicher Festsetzungen und Begründung als Satzung zu beschließen.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“, Ortsteil Wipplingen mit Stand vom 20.05.2019 gem. § 74 Abs. 1 LBO als Satzung zu beschließen.

**Externe Fachleute:** Büro für Stadtplanung Zint & Häussler, Neu-Ulm  
Hoock Farny Ingenieure, Landshut  
Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm



Marleen Sönksen  
Bauamt  
FB 3.2 Bauverwaltung

**Beteiligte Ämter:**



Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt

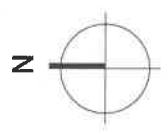
### **Anlagen**

- Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 20.05.2019
- Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 20.05.2019
- Artenschutzfachliches Gutachten vom 07.01.2019
- Schalltechnisches Gutachten vom 03.04.2019
- Satzungstext
- Vorhabenpläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Freiflächengestaltungsplan)
- Durchführungsvertrag



-	II	
GR	GRE	Dachform siehe Textteil
279 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	OK max= 8,30m
o	E	

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



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

Stand: 20.05.2019  
 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 Rücksicht zu nehmen hat (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen)

Innerhalb der Baugebietsfläche sind die Immissionswerte eines Gewerbegebietes gemäß § 8 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 m<sup>2</sup>** max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes

1.2.2. **GRE 190 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche und 3 Bäume der Artenliste 1). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

- 1.5.2.  Anpflanzen von Bäumen

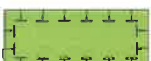
- 1.5.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

- 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 m<sup>2</sup> 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. 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 Obstbaumhochstämmen	

### Artenliste 2 - Mittlere 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 Obstbaumhochstämmen	

### 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 ist folgende Maßnahme 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. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.9.1.  Bereich (Fassaden/abschnitte) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) - siehe dem Eintrag in der Planzeichnung sowie in Abbildung 1 des Immissionsschutzgutachens rot gekennzeichnet - dürfen im Obergeschoss keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Ausnahmen hiervon sind lediglich dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente, Vorbauten, Lärmschutzwand als Verlängerung der Ostfassade zum Schutz der Bereiche im südlichen Anschluss an das Wohngebäude, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen/ Verglasungen an Balkonen) sichergestellt werden kann, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{GE,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten werden.


Falls Festverglasungen eingebaut werden, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{A,eq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Dies gilt nur, sofern die Räume nicht über Außenwandöffnungen in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade belüftet werden können.

**1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

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

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

-	II
GR 279 m <sup>2</sup>	GRE 190 m <sup>2</sup>
	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 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.

#### **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

### 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchtiffsverbandes 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 m<sup>2</sup>.

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

## A. Begründung zum Bebauungsplan

## B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 20.05.2019

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

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 Berchtenbreiter 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 gründerische 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, das auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen hat (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen) zulässig ist. Zusätzlich wird konkret bestimmt, dass im Vorhanggebiet die Immissionswerte eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO 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 Vorhanggebietes 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.

3

Über die als Betriebsleiterwohngebäude festgesetzte Art der baulichen Nutzung sind weitere Nutzungen innerhalb 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 m<sup>2</sup> festgelegt. Gegenüber der Vorhabenplanung von ca. 214 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Grundfläche 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 Vorhanggebietes 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

4

## 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 wurde durch das BioBüro Schreiber ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) in der Fassung vom 07.01.2019 erstellt.

Unter Einhaltung nachfolgender Vermeidungsmaßnahme wurde dabei keine Verletzung der Verbotstatbestände festgestellt.

V1: Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Gehölze auf Vögel zu überprüfen. Ggls. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

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

## 5.8

### Immissionschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen" durch die Stadt Blaustein wurde durch das Sachverständigenbüro hooko Iarny Ingenieure aus Landshut mit Datum vom 03.04.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurden Schallausbreitungsrechnungen zur Prognose der anlagenbedingten Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf den Fl.Nrn. 794/1 und 796 (TF) der Gemarkung Wipplingen im Südosten der Planung hervorgerufen werden (dürfen). Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde dabei wie folgt vorgegangen:

Zunächst wurden die bestehenden bzw. künftig möglichen Geräuschentwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebs über eine idealisierte Flächenschallquelle nachgebildet, deren flächenbezogene Schalleistungspegel so eingestellt wurden, dass sich nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 an den maßgeblichen Immissionsorten am nördlichen Ortsrand von Wipplingen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets eine Unterschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit errechnet. Auf diese Weise wird zum einen die Vorbelastung durch das näher an der Wohnbebauung gelegene, bereits ausgewiesene Gewerbegebiet "Lindenacker" berücksichtigt. Zum anderen wird die mögliche Zusatzbelastung durch eventuell langfristig geplante Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs abgedeckt, die in Anlehnung an Nr. 4.2c und Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm dann als irrelevant anzusehen ist, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

In einem nächsten Schritt wurden das im Geltungsbereich geplante Wohnhaus und die zugehörigen Immissionsorte in das Simulationsmodell integriert und die vor den Fassaden zu erwartenden anlagenbedingten Immissionspegel auf Grundlage der für das Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Hofstelle als zulässig ermittelten Flächenschallleistungspegel prognostiziert. Im Ergebnis war festzustellen, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte OWGE, Tag = 65 dB(A) und OW-

5

GE, Nacht = 50 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 auf Höhe des Erdgeschosses tags wie auch nachts weitestgehend eingehalten werden. Lediglich in der Südostecke treten vor der Ost- und Südfassade auf einer Länge von ca. 1,5 – 3,5 m geringfügige Überschreitungen um 0,1 - 0,3 dB(A) auf, die aus fachlicher Sicht nicht relevant sind und kein zwingendes Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen auslösen. Ungünstiger stellt sich die anlagenbedingte Geräuschsituation hingegen auf Höhe des Obergeschosses dar: So sind die Ostfassade und abschnittsweise auch die Südfassade während der Tag- und Nachtzeit von Orientierungswertüberschreitungen um 1 – 2 dB(A) betroffen.

Nachdem die anlagenbedingten Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der TA Lärm stets im Freien in 0,5 m vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu beurteilen sind, scheiden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Zwangsbelüftungsanlagen als Lösungsmöglichkeit aus. Um sicherzustellen, dass der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs der Planung gewahrt wird und die Betriebe in ihren Erweiterungsmöglichkeiten nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden, dürfen in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und damit keinen neuen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu liegen kommen. Ausnahmen hiervon sind lediglich dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung der in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte OWGE, Tag = 65 dB(A) und OWGE, Nacht = 50 dB(A) in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachgewiesen werden kann. Beispiele für derartige Maßnahmen sind vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente, Vorbauten, eine Lärmschutzwand als Verlängerung der Ostfassade zum Schutz der Bereiche im südlichen Anschluss an das Wohngebäude oder erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen/Verglasungen an Balkonen.

Falls Festverglasungen eingebaut werden, müssen die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen ausgestattet werden. Dies gilt jedoch nur dann, wenn die Räume nicht über Außenwandöffnungen in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade belüftet werden können.

## 5.9 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.

## 5.10 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen - Dannenacker", 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 Erdwär-

6



mesone 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 Planungsbereiches 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 feisiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

### 5.11 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 Planungsbereichs 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

### 5.12 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 <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Ausgleichsfläche	237 m <sup>2</sup> ( 15,6 %)
Baugebietsfläche	1.284 m <sup>2</sup> ( 84,4 %)
Überbaubare Grundfläche Wohngebäude (GR)	279 m <sup>2</sup> ( 21,7 %)
Überbaubare Grundfläche Erschließung (GRE)	190 m <sup>2</sup> ( 14,8 %)
Garten	563 m <sup>2</sup> ( 43,9 %)
Pflanzgebietsflächen	251 m <sup>2</sup> ( 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 Ortes 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 Flst. Nr. 830 mit bestehenden 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 Ökokoitoverordnung 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 Nachbarchartsverbands 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 m<sup>2</sup>.

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 Lindenacker mit Betriebsleiterwohnhaus am nördlichen Ortsrand beträgt 350 m, zu den südlich anschließenden allgemeinen Wohngebieten (Immenstallweg/Ratfeisenstraße) 480 m. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits landwirtschaftliche Betriebsanlagen (Tierhaltung und Biogasanlagen) mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, 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 Plangebiet auf.

Das Plangebiet ist wegen des geringen Kulissenabstandes (bestehende Bebauung) als Brustandort 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**

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Gutachtens zur artenschutzrechtlichen Überprüfung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde unter Einhaltung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen keine Verletzung der Verbotstatbestände festgestellt.

V1: Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Gehölze auf Vögel zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (GEF-Maßnahmen) zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

**Bewertung**

Die Plangebietsfläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

**5.4 Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von 1.521 m<sup>2</sup>. Die Baugbietsfläche inkl. Pflanzgebot beträgt 1.284 m<sup>2</sup> wovon die überbaubare Grundstücksfläche für die Vorhabenplanung auf 279 m<sup>2</sup> und für die Erschließungsflächen 190 m<sup>2</sup> begrenzt ist. Die max. zulässige überbaubare Grundstücksfläche beträgt somit max. 469 m<sup>2</sup> und somit einen Wert von max. 0,32.

Die zu versiegelnde und neu in Anspruch genommene Fläche beträgt demnach 469 m<sup>2</sup>.

**Bewertung**

Das Vorhaben ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

**5.5 Schutzgut Boden**

Die flächweiligen Althochflächen 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, L14DV, L1c2, L1lc2 – 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 Ökotoxikoverordnung 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 Lösungsgehalt (ca. 200-700 mg/l) und sind Ca-HCO<sub>3</sub>-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 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 Bärmarfingen). Die Hauptwindrichtung verläuft von Südwest nach Nordost.

11

## Bewertung

Das Schutzgut ist im Untersuchungsraum von geringer Bedeutung. Aufgrund der geringen Flächenanspruchnahme im Planungsraum ist die Kaltluftförderung 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 Hähnenmastbetrieb 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, Fährsilos, Geräteschuppen) von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

## 5.9

### 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

12

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 Umwelt Risiken wirksam ausgeschlossen werden. Darüberhinausgehende besondere Umwelt Risiken 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 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 Geruchsemissionen durch angrenzende Betriebe

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Duldung der Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen durch den Vorhabensträger
- Verzicht auf zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (Fenster, Türen) an den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten

Emissionen jeglicher Art durch angrenzende Betriebe müssen geduldet werden. Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein immissionschutzfachliches Gutachten durch das Ingenieurbüro Hook Farny erarbeitet.

Im Ergebnis war festzustellen, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte OWGE, Tag = 65 dB(A) und OWGE, Nacht = 50 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 auf Höhe des Erdgeschosses tags wie auch nachts weitestgehend eingehalten werden. Lediglich in der Südostecke treten vor der Ost- und Südfassade auf einer Länge von ca. 1,5 – 3,5 m geringfügige Überschreitungen um 0,1 - 0,3 dB(A) auf, die aus fachlicher Sicht nicht relevant sind und kein zwingendes Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen auslösen. Ungünstiger stellt sich die anlagenbedingte Geräuschsituation hingegen auf Höhe des Obergeschosses dar: So sind die Ostfassade und abschnittsweise auch die Südfassade während der Tag- und Nachtzeit von Orientierungswertüberschreitungen um 1 – 2 dB(A) betroffen.

Um sicherzustellen, dass der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs der Planung gewährt wird und die Betriebe in ihren Erweiterungsmöglichkeiten nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden, dürfen in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und damit keinen neuen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu liegen kommen.

### 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 Versiegung 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 Profillumlagerungen 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 Entscheidung 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 Pflanzgeböte

Die Wärmebelastung ist angesichts der geringen Flächeninanspruchnahme für das Lokalklima unerheblich. Der Verlust von Kaltluftstehungsgebieten 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 Vorhabensträger 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 Vorhabensträgers auf der ausgesiedelten Hofstelle erforderlich. Die betriebspezifischen 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 Ökotoxikationsverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Tabelle 1: Bewertung des Bestands

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotyp Nr.	Ökoprokte je m²	Fläche m²	Ökoprokte
Acker	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	37.10	Biotyp 4 Boden 11,32	1.284	19.671
Summe				1.284	19.671

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

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

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotyp Nr.	Ökoprokte je m²	Fläche m²	Ökoprokte
Baugebietefläche 225 m²	AW 0 FP 0	60.10	Biotyp 1 Boden 0	279	279
Überbaute bzw. versiegelte Straße 180 m²	AW 0 FP 0	60.21	Biotyp 1 Boden 0	190	190
Garten	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	60.60	Biotyp 6 Boden 11,32	584	9.769
Pflanzgebiet Fekgehölz	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	41.10	Biotyp 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 Ökoprokten (19.671 – 16.594)** zu bewerten ist.

### 9.2 Bewertung der Kompensationswirkung

In der Kompensationsfläche am westlichen Rand der Baugebietefläche 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 Ökotoxikationsverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Tabelle 3: Bewertung des Bestands in der Kompensationsfläche

Wertgebendes Element	Bodenwertstufe	Biotyp Nr.	Ökoprokte je m²	Fläche m²	Ökoprokte
Acker	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	37.10	Biotyp 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	Biotyp Nr.	Ökoprokte je m²	Fläche m²	Ökoprokte
Ausgleichsfläche Streuobstwiese auf Fettwiese mittlerer Standorte	NB 2,5 AW 2,5 FP 3,5	39.41 45.40b	Biotyp 13 Biotyp 4 Boden 11,32	237	6.712
Summe				237	6.712

Die Kompensationswirkung beträgt **3.081 Ökoprokte (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.

## 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.  
Ralf Schreiber  
Washingtonallee 33  
89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 / 72 90 651  
Fax 032 / 123 928 946  
mobil 0163 / 71 69 073  
bip.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 m<sup>2</sup> Größe den Neubau eines Wohnhauses als Betriebsleiterwohngebäude (Abb. 1).

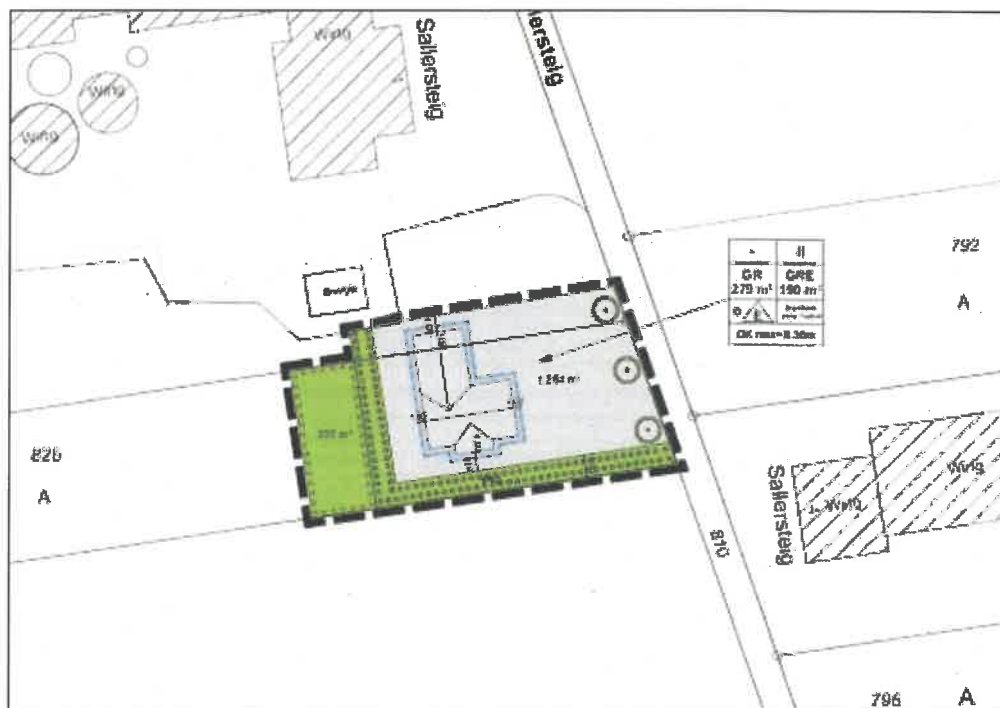


Abb. 1: Geplante Wohnbebauung im Gewinn Sallersteig nördlich von Wippingen.

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 Ar 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 Ar 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.



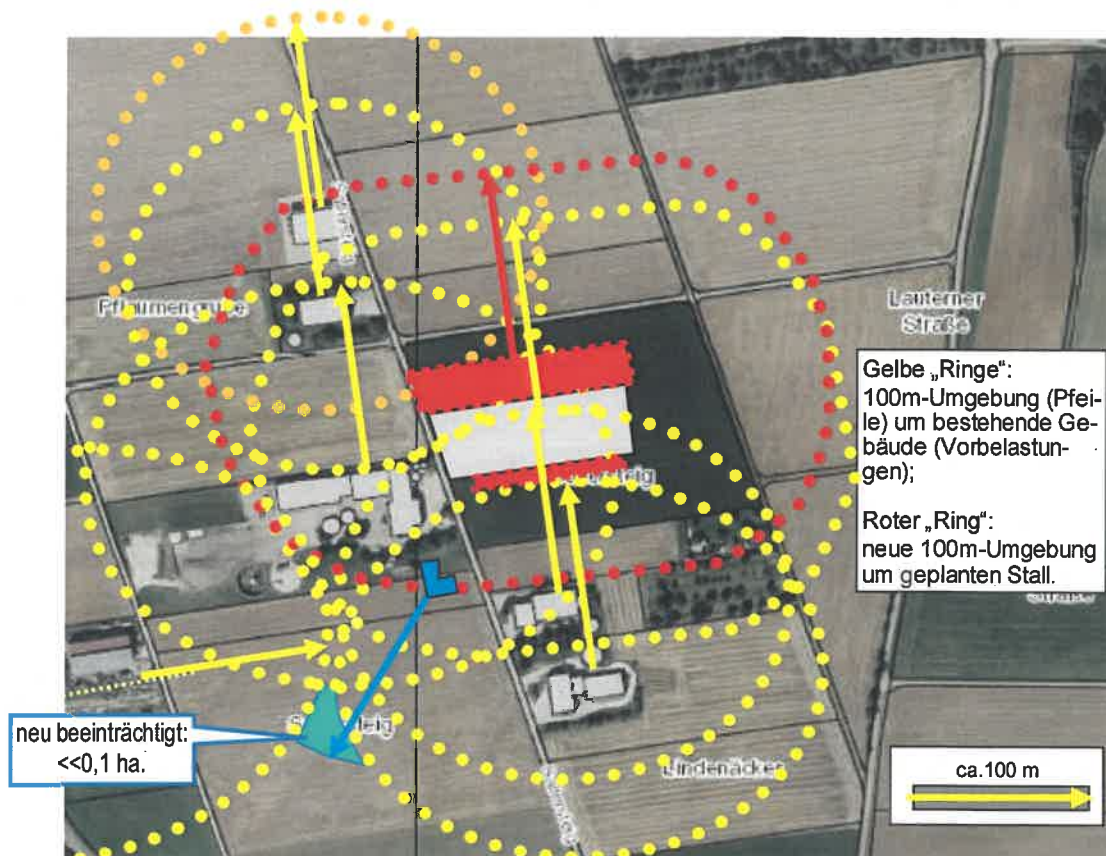


Abb. 2: Darstellung der für Offenland-Brüter bereits durch Kulissen vorbelasteter Flächen im Umfeld des geplanten Wohnhauses (blau) sowie der neu verloren gehende Fläche. aus SCHREIBER (2018), ergänzt

#### § 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 Wippingen, 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-Wippingen.



## SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen" der Stadt Blaustein

Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Lärmimmissionen

Loge:  
Stadt Blaustein  
Landkreis Alb-Donau-Kreis  
Regierungsbezirk Tübingen

Auftraggeber:  
Zimmermann GbR  
Drosselweg 9  
89134 Blaustein-Wipplingen

Projekt Nr.: BLA-4942-01 / 4942-01\_E01.docx  
Umfang: 20 Seiten  
Datum: 03.04.2019

Judith Aigner

Dipl.-Ing. (FH) Judith Aigner  
Projektbearbeitung

Heinz Hoock

Dipl.-Ing. Univ. Heinz Hoock  
Projektleitung

## Inhalt

1	<b>Ausgangssituation</b> .....	3
1.1	Planungswille der Stadt Blaustein.....	3
1.2	Ortslage und Nachbarschaft.....	4
1.3	Bauplanungsrechtliche Situation.....	5
2	<b>Aufgabenstellung</b> .....	6
3	<b>Anforderungen an den Schallschutz</b> .....	7
3.1	Lärmschutz im Bauplanungsrecht.....	7
3.2	Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit.....	7
4	<b>Schalltechnische Berechnungen</b> .....	8
5	<b>Schalltechnische Beurteilung</b> .....	10
6	<b>Schallschutz im Bebauungsplan</b> .....	12
6.1	Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen.....	12
6.2	Musterformulierung für die Begründung.....	13
7	<b>Zitierte Unterlagen</b> .....	15
7.1	Literatur zum Lärmimmissionsschutz.....	15
7.2	Projektspezifische Unterlagen.....	15
8	<b>Anhang</b> .....	16



## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Planungswille der Stadt Blaustein

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen" /55/ beabsichtigt die Stadt Blaustein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vom Vorhabenträger, Herrn Andreas Zimmermann (Betriebsleiter mit Mehrheitsanteil an der Sallerhof GbR), geplante Errichtung eines Wohngebäudes auf den Grundstücken Fl.Nr. 826 (TF) und 830 (TF) der Gemarkung Wipplingen zu schaffen (vgl. Abbildung 1). Das Gebäude soll dem Betriebsleiter der auf Fl.Nr. 830 der Gemarkung Wipplingen ansässigen Sallerhof GbR als Betriebsleiterwohnhaus dienen, nachdem die betriebspezifischen Abläufe eine ständige Anwesenheit und Bereitschaft auf der Hofstelle notwendig machen. Weil das Wohngebäude somit als notwendige Ergänzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen und Einrichtungen dient, wird kein Baugesetz festgesetzt, sondern es wird lediglich bestimmt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Abbildung 1: Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen" der Stadt Blaustein /55/

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht das Wohngebäude als Einfamilienhaus mit sieben Zimmern einschließlich einem Zimmer für einen Leihling und einem Büroraum vor. Das Gebäude ist zweigeschossig mit einem flachen Satteldach mit 20° Neigung und L-förmig geplant. Die Gebäudehöhe bis zum First beträgt ca. acht Meter.

### 1.2 Ortslage und Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wipplingen westlich des Sallersteigs. Während sich im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, ist im Nordwesten die Sallerhof GbR mit verschiedenen Stallgebäuden sowie sonstigen landwirtschaftlichen Einrichtungen (z.B. Biogasanlage) ansässig. Die im Nordosten gelegene Mähdrehmaschinenanlage gehört ebenfalls zum Betrieb des Vorhabenträgers und soll nach dem Kenntnisstand der Verfasser um einen zweiten Stall im Norden des bestehenden Gebäudes erweitert werden. Im Südosten ist eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden, die mittelfristig um einen Maschinenschuppen erweitert werden soll. Im Süden in ca. 270 m Entfernung haben sich verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die Wohnnutzungen am nördlichen Ortsrand von Wipplingen am Immenstallweg sind bereits ca. 400 m vom Plangebiet entfernt (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Standortes der Planung



### 1.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan des Nachbarcharfsverbandes Ulm /58/ ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 3). Das Vorhaben ist als Wohnhaus einschließlich einer Büronutzung für den Betriebsinhaber der landwirtschaftlichen Hofstelle vorgesehen und damit als Bestandteil der Sonderbaufläche für Landwirtschaft zu betrachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

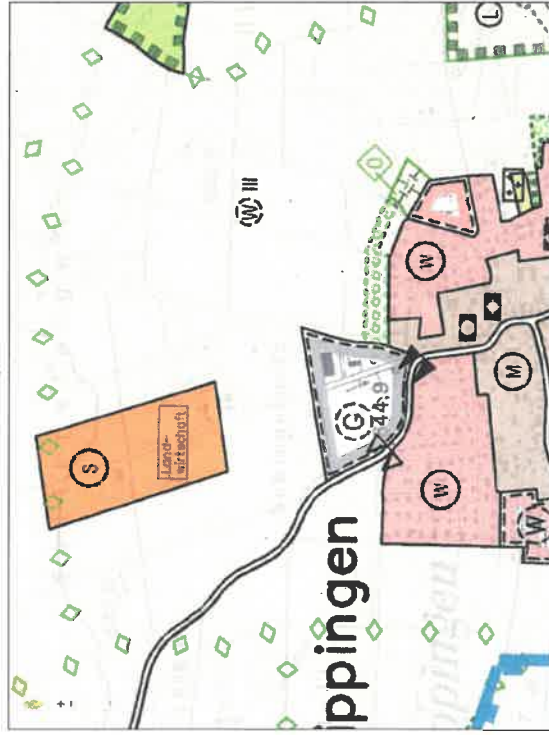


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarcharfsverbandes Ulm /58/

Der nördliche Ortsrand von Wipplingen ist im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lindenacker" der Stadt Blaustein /55/ als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bzw. als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Wohnbau im Südwesten des Gewerbegebietes gestiftet der rechtskräftige Bebauungsplan "Hinter den unteren Gärten" der Stadt Blaustein /56/ den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu. Die Bebauung im Südosten des Gewerbegebietes ist im Bebauungsplan "Grund" der Stadt Blaustein /57/ ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Für den Masthähnchenstall im Nordosten der Planung gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Errichtung eines Mastgefüßgeläts, Gewann Sallensteig" der Stadt Blaustein, der das Betriebsgelände als Sondergebiet ausweist.



### 2 Aufgabenstellung

Beauftragtes Ziel der vorliegenden Begutachtung ist es, die anlagenbedingten Lärmimmissionen zu prognostizieren, die im Geltungsbereich der Planung durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung im Südosten der Planung auf den Fl.Nr. 794/1 und 796 (IF) der Gemarkung Wipplingen hervorgerufen werden (dürfen). Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis /60/ soll dabei wie folgt vorgegangen werden:

Zunächst werden die bestehenden bzw. zukünftig möglichen Geräuschentwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebs über eine idealisierte Flächenschallquelle nachgebildet, deren flächenbezogene Schalleistungspegel so eingestellt werden, dass sich an den maßgeblichen Immissionsorten am nördlichen Ortsrand von Wipplingen am Innenstallweg mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes eine Unterschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit einstellt.

In einem nächsten Schritt werden das im Geltungsbereich geplante Wohnhaus und die zugehörigen Immissionsorte in das Simulationsmodell integriert, die vor den Fassaden zu erwartenden anlagenbedingten Immissionspegel auf Grundlage der für das Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Hofstelle als zulässig ermittelten Flächenschalleistungspegel prognostiziert und über einen Vergleich mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten bewertet.

Auf diese Weise soll der Nachweis erbracht werden, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzung auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Betriebs führen kann. Die diesbezüglich eventuell notwendigen technischen, baulichen und/oder planerischen Schallschutzmaßnahmen sollen entwickelt und als Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgestellt werden.

### 3 Anforderungen an den Schallschutz

#### 3.1 Lärmschutz im Bauplanungsrecht

Für städtebauliche Planungen empfiehlt das Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 /6/ schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen als "sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau" aufzufassen sind. Diese Orientierungswerte sollen nach geltendem und praktiziertem Bauplanungsrecht an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten oder besser unterschritten werden, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen und die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]	GE
Bezugszeitraum	6,5
Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	6,5
Nachzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	5,0

#### 3.2 Maßgebliche Immissionsorte und deren Schutzbedürftigkeit

Maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A. 1.3 der TA Lärm liegen entweder:

- o "bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109..."

oder

- o "bei unbebauten Flächen, oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bauplanungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen."

Als schutzbedürftig benennt die DIN 4109 /13/ vor allem Aufenthaltsräume wie Wohnräume einschließlich Wohnzimmern, Schlafräume, Unterzimmern sowie Büroräume. Als nicht schutzbedürftig werden üblicherweise Küchen, Bäder, Abstellräume und Treppenhäuser angesehen, weil diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind.

Dem geplanten Wohnhaus steht zwar grundsätzlich der Schutzanspruch eines Dorfgeländes nach § 5 BauNVO zu, nachdem Wohnnutzungen im Außenbereich nach der einschlägigen Rechtsprechung entsprechend bewertet werden. Nachdem das Vorhaben jedoch auf einer Sonderbaufläche für Landwirtschaft verwickelt werden soll, wird den neu entstehenden Immissionsorten nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis /60/ der Schutzanspruch eines Gewerbegebiets zugewiesen.

### 4 Schalltechnische Berechnungen

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 2 wird bei der Prognose der anlagenbedingten Lärmimmissionen wie folgt vorgegangen:

Zunächst werden die bestehenden bzw. zukünftig möglichen Geräuschentwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebs im Südosten der Planung auf den Fl.Nr. 794/1 und 796 (IF) der Gemarkung Wippingen über eine idealisierte Flächenschallquelle nachgebildet (vgl. Abbildung 4). Der Schallquelle werden so hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zugewiesen, dass sich an den maßgeblichen Immissionsorten am nördlichen Ortsrand von Wippingen am Immenstallweg mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (z.B. Wohnhaus "Lilienweg 26" auf Fl.Nr. 868/12 der Gemarkung Wippingen) eine Unterschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$  um mindestens 6 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit einstellt.



Abbildung 4: Lageplan mit Darstellung der idealisierten Flächenschallquelle

Auf diese Weise wird zum einen die Vorbelastung durch das näher an der Wohnbebauung gelegene, bereits ausgewiesene Gewerbegebiet "Lindenäcker" der Stadt Blaustein berücksichtigt. Zum anderen wird die Zusatzbelastung durch die mittelfristig geplante Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs um eine Masthähnchenanlage abgedeckt, die in Anlehnung an Nr. 4.2c und Nr. 3.2.1. Abs. 2 der TA Lärm dann als irrelevant anzusehen ist, wenn die geltenden Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

In einem nächsten Schritt werden das im Geltungsbereich geplante Wohnhaus und die zugehörigen Immissionsorte in das Simulationsmodell integriert und die vor den Gebäudfassaden zu erwartenden, anlagenbedingten Immissionspegel unter Ansatz der folgenden Flächenschalleistungspegel  $L_w$  prognostiziert:

Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr): .....  $L_w$  ~ 76 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr): .....  $L_w$  ~ 61 dB(A)/m<sup>2</sup>

Unter den genannten Voraussetzungen errechnen sich gemäß den Ausbreitungsbedingungen der DIN ISO 9613-2 /39/ anlagenbedingte Immissionspegel, wie sie auf Plan 1 bis Plan 4 in Kapitel 8 auf Höhe der planungsrelevanten Geschossebenen und getrennt nach Tag- und Nachtzeit dargestellt sind.

## 5 Schalltechnische Beurteilung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neubau Wohnhaus Sailerfeld Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen" durch die Stadt Blaustein war der Nachweis zu führen, dass der Anspruch des geplanten Betriebsleiterwohnhauses auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebs führen kann, der im Südosten der Planung auf den Grundstücken Fl.Nr. 794/1 und 796 (TF) der Gemarkung Wipplingen ansässig ist.

Zu diesem Zweck wurde ein vereinfachtes Simulationsmodell aufgestellt, das die bestehenden bzw. künftig möglichen Geräuschentwicklungen der Hofstelle über eine idealisierte Flächenschallequelle nachbildet, der so hohe flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  zugewiesen wurden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten am nördlichen Ortsrand von Wipplingen am Immenstallweg mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (z.B. Wohnhaus "Lilienweg 26" auf Fl.Nr. 868/12 der Gemarkung Wipplingen) eine Unterschreitung der zulässigen Orientierungswerte  $OW_{WA,Tag} = 55$  dB(A) und  $OW_{WA,Nacht} = 40$  dB(A) um mindestens 6 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit gewährleistet ist (vgl. Kapitel 4).

Wie die unter diesen Voraussetzungen vor den Fassaden des geplanten Wohnhauses berechneten Lärmbelastungskarten auf Plan 1 und Plan 2 in Kapitel 8 zeigen, werden die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{GE,Tag} = 65$  dB(A) und  $OW_{GE,Nacht} = 50$  dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 auf Höhe des Erdgeschosses während der Tag- und Nachtzeit weitestgehend eingehalten. Lediglich in der Südostecke treten vor der Ost- und Südfassade auf einer Länge von ca. 1,5 - 3,5 m geringfügige Überschreitungen um 0,1 - 0,3 dB(A) auf, die aus lärmimmissionschutzlicher Sicht nicht relevant sind und kein zwingendes Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen auslösen. Ungünstiger stellt sich die anlagenbedingte Geräuschsituation hingegen auf Höhe des Obergeschosses dar: So sind die Ostfassade und abschnittsweise auch die Südfassade tags wie auch nachts von Orientierungswertüberschreitungen um 1 - 2 dB(A) betroffen (vgl. Plan 3 und Plan 4 in Kapitel 8).

Gemäß den Vorgaben der TA Lärm /41/ sind anlagenbedingte Geräuschimmissionen stets im Freien in 0,5 m vor den geöffneten Fenstern schutzbedingter Aufenthaltsräume zu beurteilen (vgl. Kapitel 3.2). Daher scheiden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Zwangsbelüftungsanlagen als Lösungsmöglichkeit aus. Um sicherzustellen, dass der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebs im Südosten der Planung gewahrt und die Hofstelle in ihren Erweiterungsmöglichkeiten nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt wird, wird dringend empfohlen, das Entstehen neuer Immissionsorte vor den Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten im Obergeschoss über die Festerzeugnisse auszuschließen. Ausnahmen hiervon sind lediglich dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung der in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachgewiesen werden kann: Beispielsweise für derartige Maßnahmen sind vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente, Vorbauten, eine Lärmschutzwand als Verlängerung der Ostfassade zum Schutz der Bereiche im südlichen Anschluss an das Wohngebäude oder erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen/Verglasungen an Balkonen.

Falls Festverglasungen eingebaut werden, müssen die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel und hinreichend hoher Luftwechselraten mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen ausgestattet werden. Dies gilt jedoch nur dann, wenn die Räume **nicht** über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade belüftet werden können.

Ein Vorschlag zur textlichen Festsetzung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist in Kapitel 6.1 vorgestellt.

## 6 Schallschutz im Bebauungsplan

### 6.1 Musterformulierung für die textlichen Festsetzungen

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes gerecht zu werden, empfehlen wir, sinngemäß die nachstehende Festsetzung zum Schallschutz textlich und zeichnerisch im vorhandenen Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sollersteig Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wippingen" der Stadt Blaustein zu verankern:

*In den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) - in Abbildung 5 rot gekennzeichnet - dürfen im Obergeschoss keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Außenräumen zu liegen kommen. Ausnahmen hiervon sind lediglich dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente, Vorbauten, Lärmschutzwand als Verankerung der Ostfassade zum Schutz der Bereiche im südlichen Anschluss an das Wohngebäude, erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen/Verglasungen an Balkonen) sichergestellt werden kann, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{Gr,Res} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{Gr,Moeh} = 50 \text{ dB(A)}$  in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten werden.*

*Falls Festverglasungen eingebaut werden, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{Aeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Dies gilt nur, sofern die Räume nicht über Außenwandöffnungen in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade belüftet werden können.*

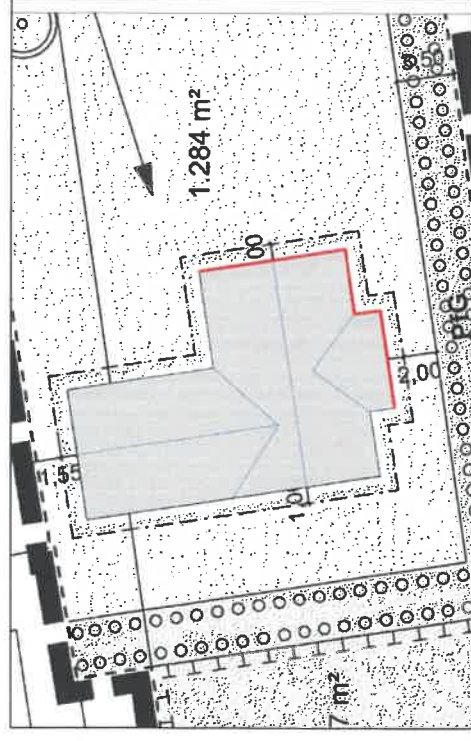


Abbildung 5: Kennzeichnung der Fassaden, an denen öffentbare Fenster unzulässig sind

## 6.2 Musterformulierung für die Begründung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neubau Wohnhaus Seltersteig Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen" durch die Stadt Blaustein wurde durch das Sachverständigenbüro hock farny ingenieure aus Landslut mit Datum vom 03.04.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der anlagenbedingten Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf den Fl.Nrn. 794/1 und 796 (TF) der Gemarkung Wipplingen im Südosten der Planung hervorgerufen werden (dürfen). Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde dabei wie folgt vorgegangen:

Zunächst wurden die bestehenden bzw. künftig möglichen Geräuschentwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebs über eine idealisierte Flächenschallquelle nachgebildet, deren flächenbezogene Schallleistungspegel so eingestellt wurden, dass sich nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 an den maßgeblichen Immissionsorten an nördlichen Ortsrand von Wipplingen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets eine Unterschreitung der anzustrebenden Orientierungswerte um mindestens 6 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit errechnet. Auf diese Weise wird zum einen die Vorbelastung durch das näher an der Wohnbebauung gelegene, bereits ausgewiesene Gewerbegebiet "Lindendicker" berücksichtigt. Zum anderen wird die mögliche Zusatzbelastung durch eventuell langfristig geplante Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs abgedeckt, die in Anlehnung an Nr. 4.2c und Nr. 3.2.1., Abs. 2 der TA Lärm dann als irrelevant anzusehen ist, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

In einem nächsten Schritt wurden das im Geltungsbereich geplante Wohnhaus und die zugehörigen Immissionsorte in das Simulationsmodell integriert und die vor den Fassaden zu erwartenden anlagenbedingten Immissionspegel auf Grundlage der für das Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Hofstelle als zulässig ermittelten Flächenschallleistungspegel prognostiziert. Im Ergebnis war festzustellen, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{G\&T,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{G\&T,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in der Südostecke treten vor der Ost- und Südfassade auf einer Länge von ca. 1,5 – 3,5 m geringfügige Überschreitungen um 0,1 - 0,3 dB(A) auf, die aus fachlicher Sicht nicht relevant sind und kein zwingendes Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen auslösen. Ungünstiger stellt sich die anlagenbedingte Geräuschsituation hingegen auf Höhe des Obergeschosses dar: So sind die Ostfassade und abschnittsweise auch die Südfassade während der Tag- und Nachtzeit von Orientierungsverüberschreitungen um 1 – 2 dB(A) betroffen.

Nachdem die anlagenbedingten Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der TA Lärm stets im Freien in 0,5 m vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu beurteilen sind, scheiden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Zwangsbeltungsanlagen als Lösungsmöglichkeit aus. Um sicherzustellen, dass der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs der Planung gewahrt wird und die Betriebe in ihren Erweiterungsmöglichkeiten nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden, dürfen in den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und damit keinen neuen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm zu liegen kommen. Ausnahmen hiervon sind lediglich dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung der in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{G\&T,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{G\&T,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachgewiesen werden kann. Beispiele für derartige Maßnah-

men sind vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente, Vorbauten, eine Lärmschutzwand als Verlängerung der Ostfassade zum Schutz der Bereiche im städtischen Anschluss an das Wohngebäude oder erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen/Verglasungen an Balkonen.

Falls Festverglasungen eingebaut werden, müssen die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungssystemen/Anlagen ausgestattet werden. Dies gilt jedoch nur dann, wenn die Räume nicht über Außenwandöffnungen in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade belüftet werden können.





## 7 Zitierte Unterlagen

## 8 Anhang

### 7.1 Literatur zum Lärmimmissionsschutz

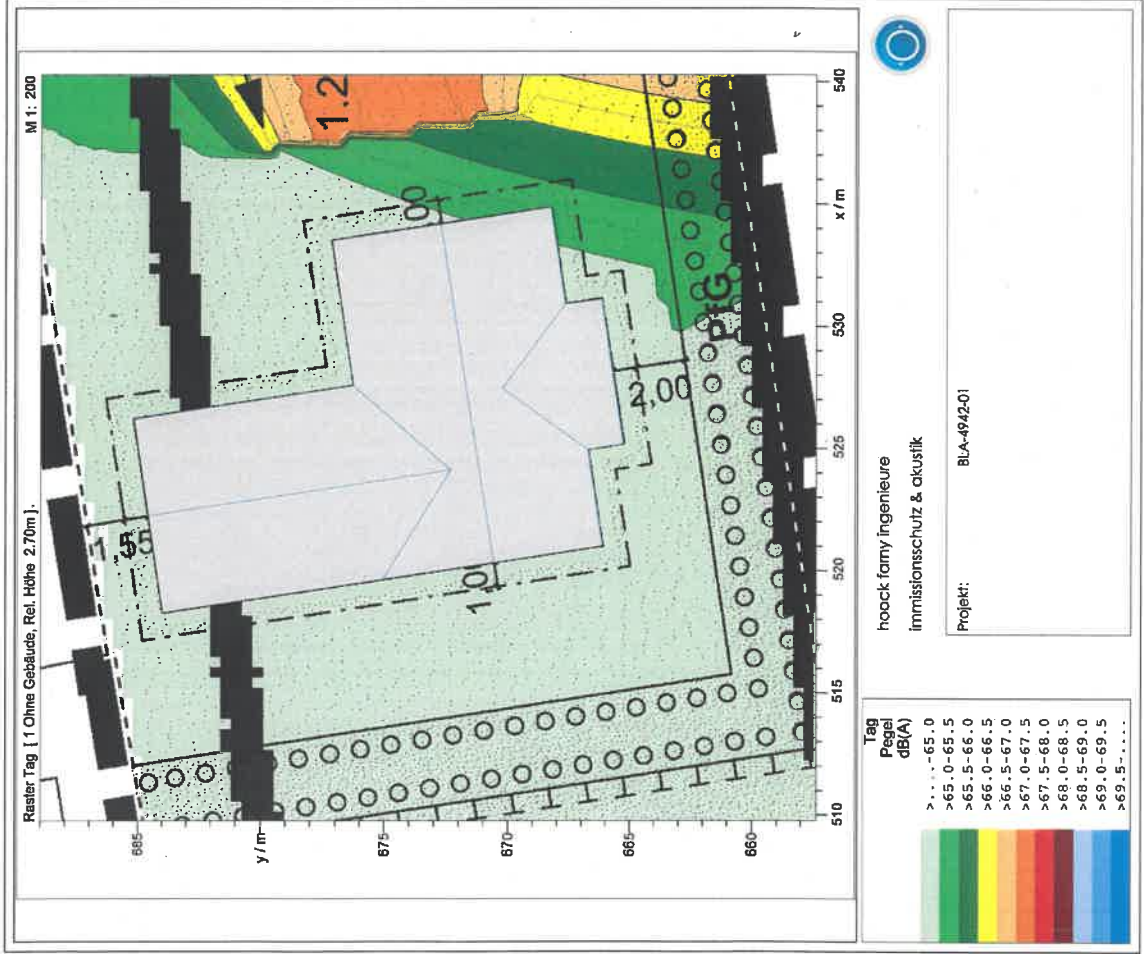
6. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
13. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989
39. DIN ISO 9613-2 Entwurf, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, September 1997
- 41: Sechste Allgemeine Verwaltungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998

### 7.2 Projektspezifische Unterlagen

55. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lindenacker" der Stadt Blaustein
56. Bebauungsplan "Hinter den unteren Gärten" der Stadt Blaustein, 10.09.1969
57. 1. Änderung des Bebauungsplans "Grund" der Stadt Blaustein, 28.05.2010
58. Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbargemeinschaftsverbandes Ulm, E-Mail vom 13.03.2014, Gemeinde Wipplingen
59. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl.Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen" der Stadt Blaustein mit Begründung, Vorentwurf vom 12.12.2018, Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm
60. Abstimmung der Vorgehensweise bei der Begutachtung und der Schutzbedürftigkeit des geplanten Wohngebäudes, Telefonat vom 18.03.2019, Teilnehmer: Fr. Pfingst (Landratsamt Alb-Donau-Kreis), Fr. Aigner (hooock farny ingenieure)



Plan 1 Anlagenbedingte Immissionspegel, Tagzeit in 2,7 m über GOK

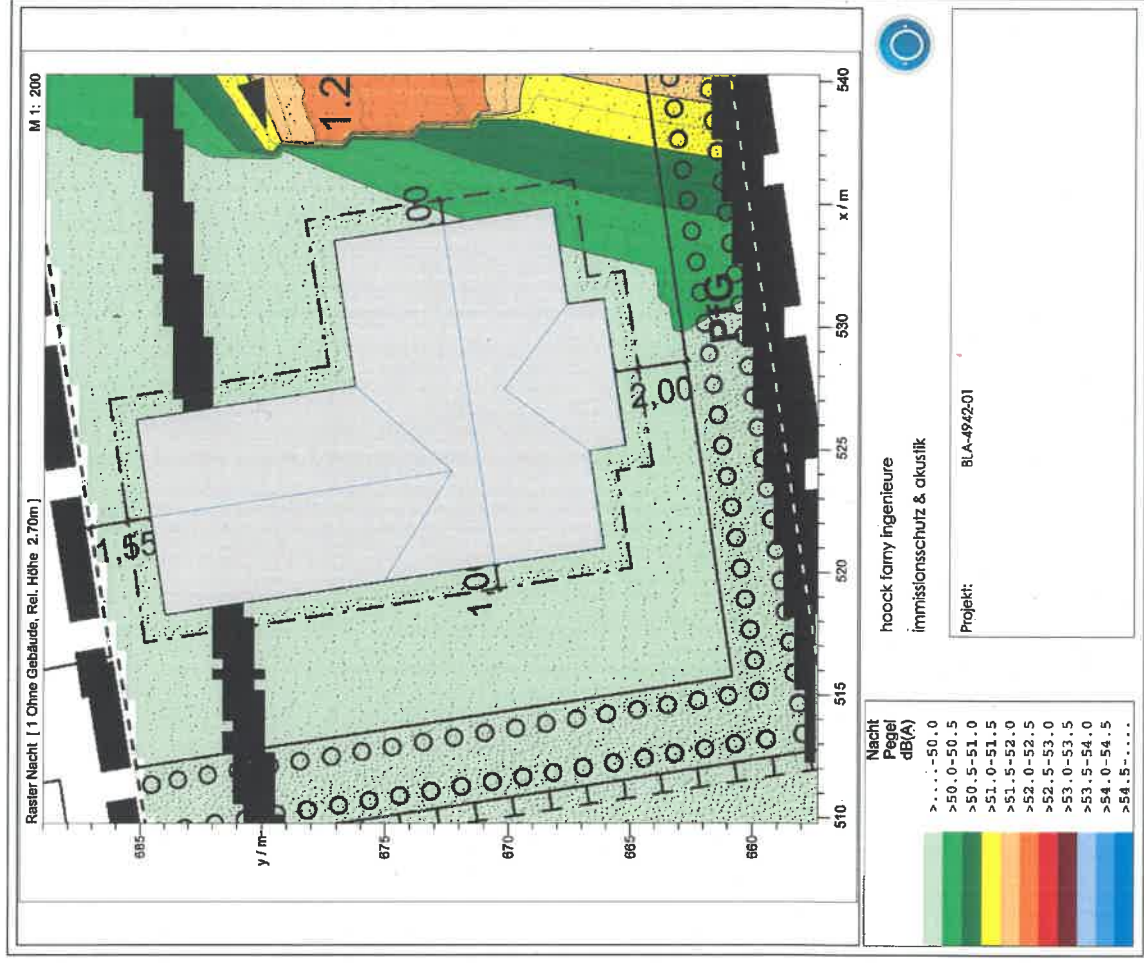


IMMI 2018

M:\LS\B\4942-B\4942-01\4942-01\_immi\4942-01\_PR01\_IPR



Plan 2 Anlagenbedingte Immissionspegel, Nachtzeit in 2,7 m über GOK



IMMI 2018

M:\LS\B\4942-B\4942-01\4942-01\_immi\4942-01\_PR01\_IPR



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
**Satzung**

**über den Bebauungsplan  
„Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“  
im Ortsteil Wipplingen**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 in Verbindung mit

§ 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018 und

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. 65)

hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2019 den Bebauungsplan

**„Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“**

als Satzungen beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan mit Datum vom 20.05.2019 des Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus Sallersteig Flst. Nr. 826 und 830“ besteht aus:

1. Lageplan vom Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm vom 20.05.2019
2. Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 20.05.2019
3. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 20.05.2019
4. Begründung mit Umweltbericht vom 20.05.2019
5. Artenschutzprüfung vom Bio-Büro Schreiber vom 07.01.2019.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder der auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

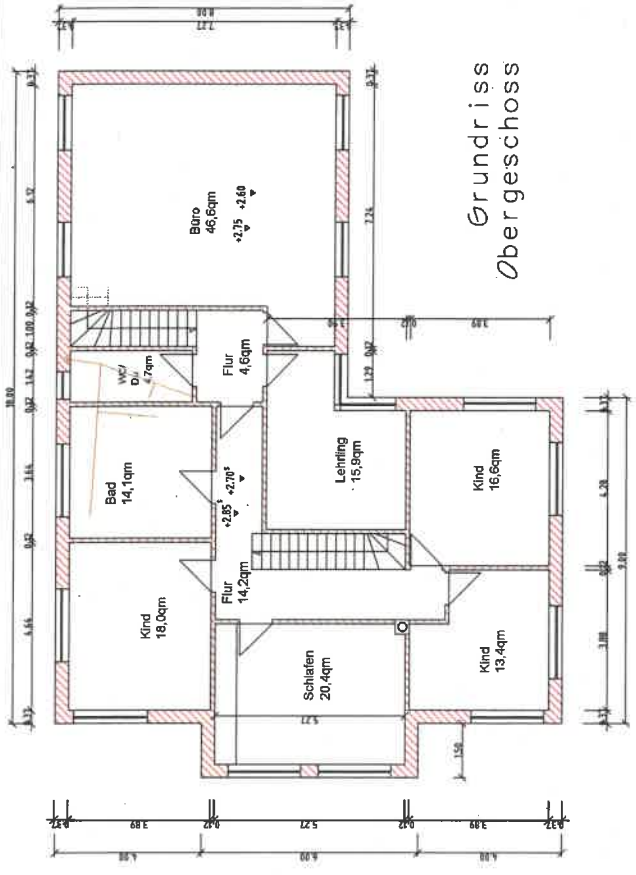
Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Blaustein, den 26.06.2019

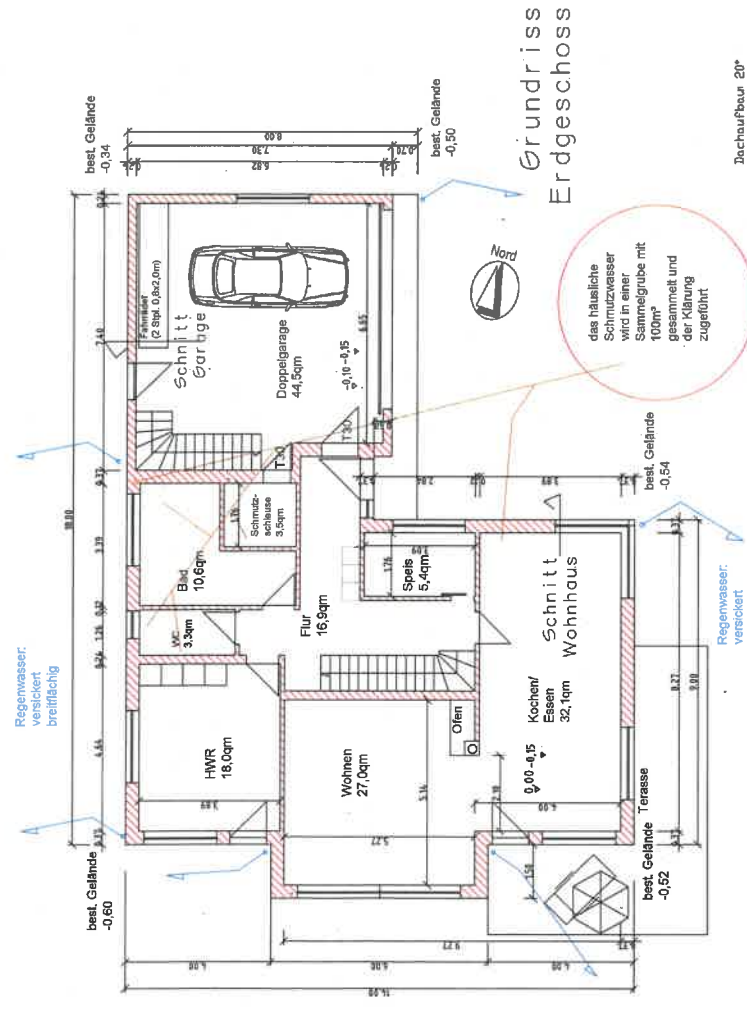
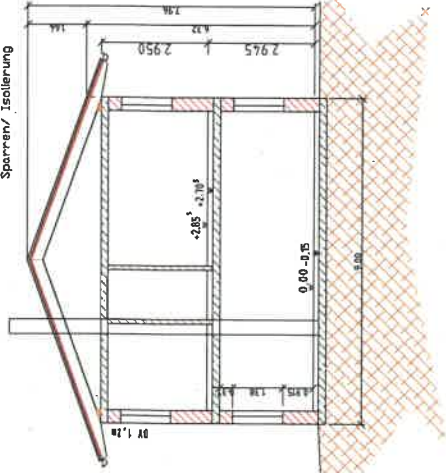
Thomas Kayser  
Bürgermeister





**Schnitt Wohnhaus**

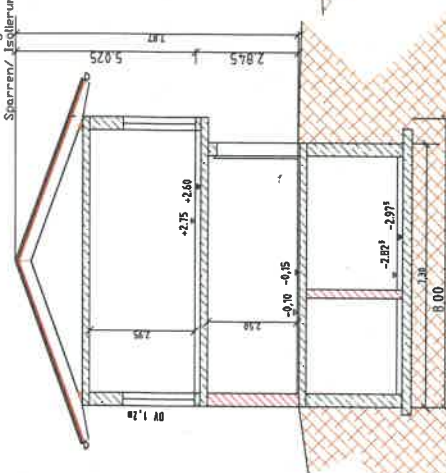
Dachaufbau 20°  
Pfermennebedeckung  
rot  
Lattung  
Kontierlattung  
Dachschalung  
Sparrnen/ Isolierung



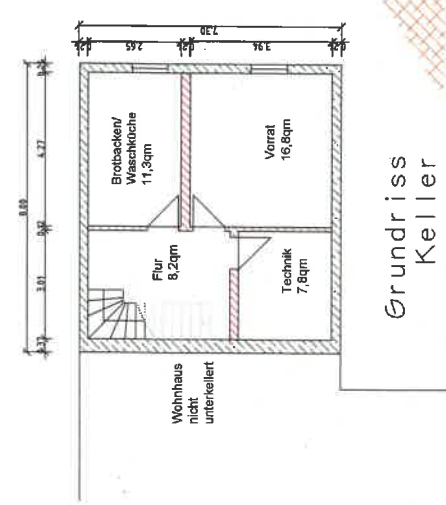
**Schnitt Wohnhaus**

Dachaufbau 20°  
Pfermennebedeckung  
rot  
Lattung  
Kontierlattung  
Dachschalung  
Sparrnen/ Isolierung

OK StraÙe Höhe  
Eintritt  
-0,60



das häusliche Schmutzwasser wird in einer Sammelgrube mit 100m³ gesammelt und der Klärbung zugeführt



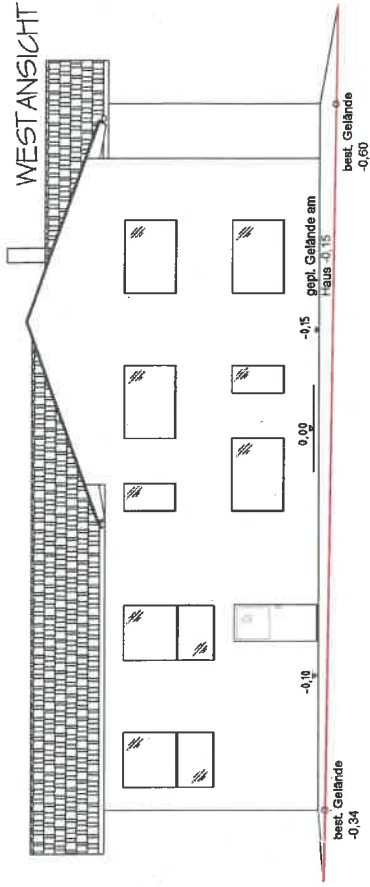
**BAUHERR**  
Andreas Zimmermann  
Drosselweg 9  
89134 Blaustein- Wipplingen

**BAUVORHABEN**  
Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Garage

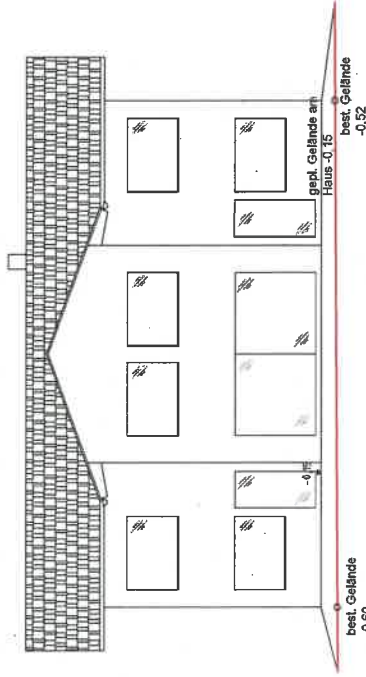
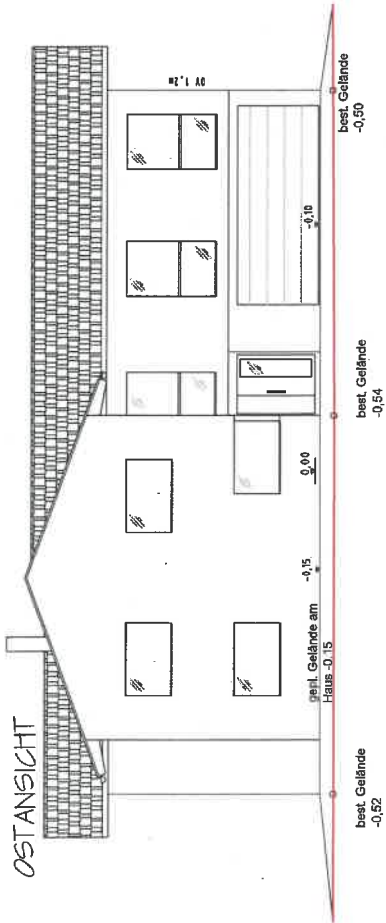
**BAUGRUNDSTÜCK**  
Fl.-Nr. 826,830,  
Gemarkung Wipplingen

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

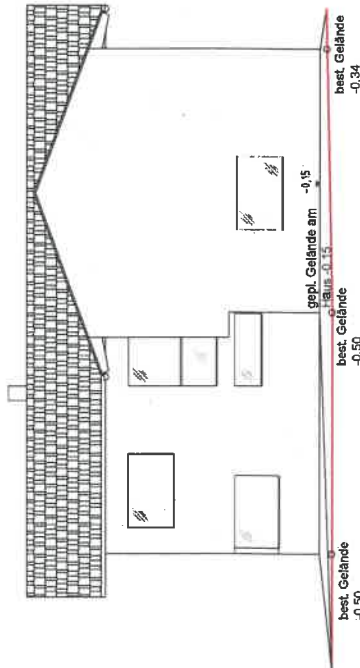
WESTANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

**BAUHERR**

Andreas Zimmermann  
Drosselweg 9  
89134 Blaustein- Wipplingen

**BAUVORHABEN**

Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit  
Garage

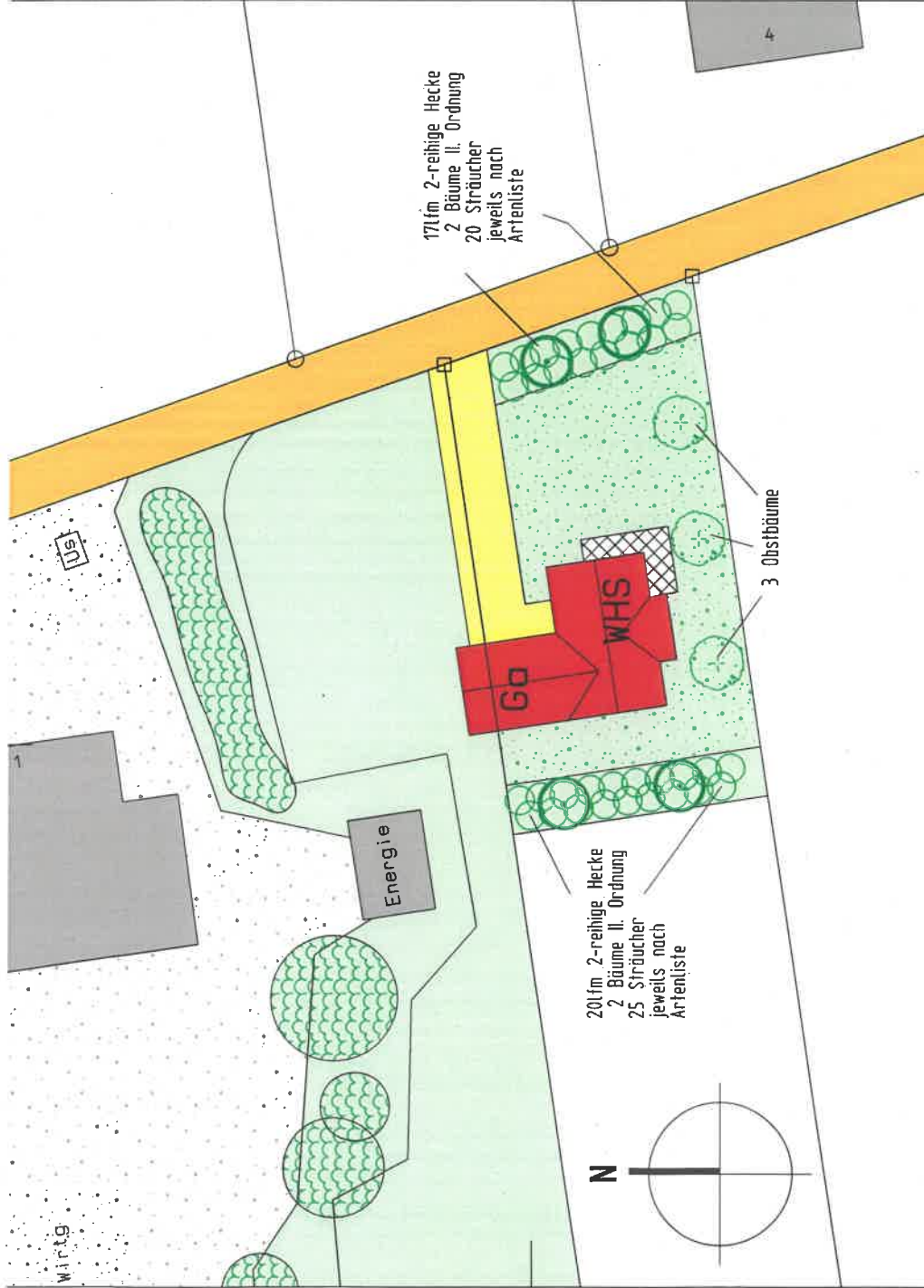
**BAUGRUNDSTÜCK**

Fl.-Nr. 826, 830,  
Gemarkung Wipplingen

**Ansichten**

M:1=100  
Datum: 06.09.18  
PLANVERFASSER  
Dipl.-Ing. (FH) Birgit Berchtenbreiter





# FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

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

Zimmermann Andreas  
Drosselweg 9  
89134 Blaustein - Wipplingen

gez. Dipl. Ing. Cornelia Sing Pl. Nr. 14-06  
Landschaftsarchitektur (FH)  
M 1:500 10.2018

## LEGENDE:

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

Sträucher: Zxv oB 60-100 Pflanzraster 1,5x1,5m

- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- Hartriegel - Cornus sanguinea
- Hasel - Corylus avellana
- Holunder - Sambucus nigra
- Schlehe - Prunus spinosa
- Kornelkirsche - Cornus mas

Bäume II. Ordnung Zxv oB 200-250

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

Obstbäume Hochstamm SHU 8-10  
regionale, bewährte Sorten





**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. St. Nr. 826 und 830",  
Gemarkung Wipplingen**

zwischen der

**Stadt Blaustein, Marktplatz 2 (Rathaus), 89134 Blaustein,**  
(nachfolgend "Stadt" genannt)  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Thomas Kayser

und

**der Fa. Zimmermann GbR, Drosselweg 9, 89134 Blaustein-Wipplingen**  
(nachfolgend "Vorhaben Träger" genannt)  
vertreten durch Herrn Andreas Zimmermann

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Präambel**

- (1) Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Betriebsleiterwohngebäudes auf einer Teilfläche der Grundstücke Fl.St. Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Das Betriebsleiterwohngebäude soll städtebaulich der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle der Fa. Zimmermann GbR errichtet 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) Der Vorhabenträger hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt Blaustein eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach Abschluss der erforderlichen Genehmigungsverfahren sollen die Baumaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden.

**Teil I - Allgemeines**

**§1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der Fa. Zimmermann GbR mit dem Neubau eines Betriebsleiterwohngebäudes einschließlich der erforderlichen artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes auf einer Teilfläche der Grundstücke Fl.St. Nr. 826 und 830 der Gemarkung Wipplingen.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. St. Nr. 826 und 830", Gemarkung Wipplingen (siehe Anlage 1).

**§ 2 Vertragsbestandteile**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. St. Nr. 826 und 830", vom 20.05.2019 (Anlage 1)
  - Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten) der Dipl.-Ing. (FH) Birgit Berchtenbreiter vom 16.07.2018 (Lageplan) und 06.09.2018 (Anlagen 2.1 - 2.3)
  - Freiflächengestaltungsplan zum Neubau eines Betriebsleiterwohngebäudes auf Teilflächen der Fl.St. Nr. 826 und 830, Gemarkung Wipplingen vom Oktober 2018 (Anlage 3)
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 3 vollständig vorliegen.

**Teil II - Vorhaben**

**§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Betriebsleiterwohngebäudes innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die geplante Anlage besteht aus einem Betriebsleiterwohngebäude mit Doppelgarage und Hausgarten.

zung aufheben kann oder von dem Vertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall  
chen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der  
annten Frist gefährdet ist.

- (5) Aus der Aufhebung der Satzung oder dem Rücktritt vom Vertrag können keine Ansprüche  
gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (6) Schäden an der Straße Sallersteig infolge Baustellenverkehrs zur Baustelle des Vorhaben-  
trägers sind von diesem auf seine Kosten zu beseitigen.

#### **§ 5 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Maßnahmen zur Freiflächenge-  
staltung und Grünordnung gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen; Bebau-  
ungsplans zum Neubau des Betriebsleiterwohngebäudes entsprechend dem Freiflächen-  
gestaltungsplan vom Oktober 2018 spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung fol-  
genden Vegetationszeit auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festge-  
setzten Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten spätestens bis zu Beginn der auf die Fer-  
tigstellung des Betriebsleiterwohngebäudes folgenden Vegetationszeit auszuführen. Die  
festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen von der Stadt Blaustein in Abstimmung mit  
der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis abgenommen werden.

#### **§ 6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem artenschutzrechtlichen Gutachten als Vorlage  
für die Naturschutzbehörden zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) nach § 44  
(1) BNatSchG des Bio-Büros Schreiber vom Januar 2019 vorgegebenen Vermeidungs-  
maßnahmen hinsichtlich der Behandlung des Oberbodens zu beachten.
- (2) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEE-Maßnahmen) zur Wahrung der kontinuierlichen  
ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

#### **Teil III - Kostentragung**

##### **§ 7 Kostenübernahme**

- (1) Der Vorhabenträger trägt die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-  
plans sowie die für den Vollzug und die Umsetzung dieses Vertrages entstehenden Kosten.
- (2) Werden öffentliche Flächen durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf Kosten des  
Vorhabenträgers wiederherzustellen.

#### **Teil IV - Schlussbestimmungen**

##### **§ 8 Bindung an den Vorhabenplan**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtli-  
chen Festsetzungen sowie die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
"Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. St. Nr. 826 und 830", vom 20.05.2019 (Anlage 1)  
unabhängig von seiner Wirksamkeit bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

(2) Um sicherzustellen, dass der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb  
des Geltungsbereichs der Planung gewahrt wird und die Betriebe in ihren Erweiterungsmög-  
lichkeiten nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden, wurde  
durch das Sachverständigenbüro hoodo farmy ingenieure aus Landshut mit Datum vom  
03.04.2019 ein schalltechnisches Gutachten mit nachfolgendem Ergebnis erstellt.

In den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) - siehe  
dem Eintrag in der Planzeichnung sowie in Abbildung 1 des Immissionschutzgutachtens rot  
gekennzeichnet - dürfen im Obergeschoss keine zum Öffnen eingetragenen Außenbauteile  
(z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu  
liegen kommen. Ausnahmen hiervon sind lediglich dann zulässig, wenn durch geeignete  
bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente, Vor-  
bauten, Lärmschutzwand als Verlängerung der Ostfassade zum Schutz der Bereiche im  
südlichen Anschluss an das Wohngebäude, erhöhte, geschlossenen ausgeführte Brüstungen/  
Verglasungen an Balkonen) sichergestellt werden kann, dass die in einem Gewerbegebiet  
anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{se,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{se,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  in 0,5 m  
vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten werden.

Falls Festverglasungen eingebaut werden, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung  
ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführun-  
gen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigenge-  
räuschpegel  $L_{Aeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlos-  
senen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Dies  
gilt nur, sofern die Räume nicht über Außenwandöffnungen in einer ausreichend ruhigen  
Gebäudefassade belüftet werden können.

(3) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Aus-  
gleichsbedarf von 3.077 Okopunkten für den zu bewertenden Eingriff, der im Zusammen-  
hang mit dem Vorhaben auszugleichen ist.

(4) Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs-  
maßnahmen notwendig.

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEE-Maßnahmen) zur Wahrung der kontinuierlichen  
ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

##### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet  
nach den Maßgaben dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Be-  
bauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu den im Vorhaben- und Erschlies-  
sungsplan eingetragenen Nutzungen.
- (2) Der Vorhabenträger wird spätestens 3 (drei) Jahre nach Erteilung der vollständigen Bauf-  
reigabe aller Bauabschnitte das Vorhaben fertigstellen. Sollten unvorhergesehene Verzö-  
gerungen, etwa infolge archäologischer oder umweltrelevanter Befunde, auftreten, können  
die Vertragspartner in Absprache die genannte Frist verlängern.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbe-  
zogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des ge-  
nannten Zeitraums durchgeführt wird.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie die Trä-  
gerschaft der Vorhaben einem Dritten überträgt. Ihm ist bekannt, dass die Stadt die Sat-

### § 9 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Satzung geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

### § 10 Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragstypischen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Ansprechpartner u. koordinierende Stelle bei der Stadt ist das Bauamt der Stadt Blaustein. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen u. Nachweise sind ihr zuzuleiten.
- (3) Die Stadt wird rechtzeitig alle erforderlichen Beschlüsse herbeiführen und Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### § 11 Kündigungsrecht

- (1) Sofern im Verlauf der Bebauungsplanverfahrens wesentliche Änderungen gegenüber den festgelegten Vertragszielen erforderlich werden, die sich auf die geplanten Bauvorhaben nachteilig und / oder erheblich Kosten steigend auswirken, hat der Vorhabenträger das Recht, diesen Vertrag zu kündigen.
- (2) Das gleiche gilt, wenn das Ergebnis der Verfahren zu einer wesentlichen Einschränkung und Reduzierung des geplanten Bauvorhabens führt.

### § 12 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

### § 13 Form

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

### § 14 Unwirksamkeit

- (1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### § 15 Wirksamwerden

- (1) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Vertrag vom Gemeinderat Blaustein vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen wurde und die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.
- (2) Erfüllungsort und Gerichtstand ist Blaustein.

Für die Stadt:

Blaustein, den 18.06.2019





Für den Vorhabenträger:

Blaustein, den 18.06.19

