

Planbereich	Plan Nr.
230	25

Stadt Ulm Stadtteil Eggingen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Ristberg

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, 30.07.2014;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh

Landschaftsarchitekten GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Eggingen besteht derzeit kein Gewerbegebiet für die An- und Umsiedlung von örtlichen Betrieben. Es liegen bereits mehrere Anfragen zur Umsiedlung von ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben vor. Mit dem neuen Gewerbegebiet wird eine Sicherung der Betriebe und deren Arbeitsplätzen ermöglicht und störende Beeinträchtigungen (durch eine Verlagerung der Betriebe) in der Ortslage beseitigt.

1998 wurde bereits der Omnibusbetrieb Missel aus der Ortsmitte in den Bereich des Plangebietes am Ristberg umgesiedelt. Für den Omnibusbetrieb besteht derzeit eine unbefriedigende Erschließung mit einer ca. 4 - 5 m breiten Straße und einer unzureichend ausgebildeten Einmündung auf die Landesstraße L 1244.

Im Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Die Errichtung von gewerblichen Anlagen erfordert die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der ehemaligen Mülldeponie Eggingen außerhalb der bebauten Ortslage. Das Gebiet wird nördlich begrenzt von der ehemaligen Mülldeponie, im Osten von der Landesstraße L 1244 und im Westen und Süden von der offenen Feldflur. Eine Bebauung besteht auf den Grundstücken Flurstück Nr. 803 mit einem gewerblich genutzten Schuppen, Nr. 820 mit einem Wohnhaus und Nr. 821 mit einem gewerblichen Gebäude des Omnibusbetriebes Missel. Die anderen Grundstücke werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Die nördlich angrenzende, ehemalige Mülldeponie wurde entsprechend der Anordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 13.07.2004 gemäß § 36 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz stillgelegt.

Die bestehende Erschließung des Plangebietes erfolgt über den provisorisch ausgebauten, ca. 4 - 5 m breiten Weg Ristberg. Die Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen wird durch die Feldwege Flurstück Nr. 1329, 1330 und 1337, die von der Straße Ristberg in südlicher Richtung verlaufen, gesichert.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets besteht entlang der Landesstraße ein Bewuchs mit Strauchgruppen und Bäumen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 802, 803, 820, 821, 821/1, sowie Teilflächen von 801, 815, 815/1, 1314 (Straße Ristberg), 1329, 1330, 1333 (Landesstraße L 1244) und 1337 der Gemarkung Eggingen und weist eine Größe von ca. 28.657 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet ist zur Sicherung der gewerblichen Struktur des Stadtteils Eggingen für die Umsiedlung und Neuansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben ein Gewerbegebiet vorgesehen. Damit

können expandierende und störende Betriebe aus dem bebauten Ortsteil verlagert und deren Arbeitsplätze gesichert werden. Mit der Entwicklung als Gewerbegebiet wird die bereits bestehende gewerbliche Bebauungsstruktur mit dem Omnibusbetrieb erweitert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße "Ristberg" und deren verkehrsgerechte Einmündung in die Landstraße L 1244. Gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 30.07.2009 ist eine interne Erschließungsstraße im Bereich des Flurstücks Nr. 802 nicht nötig, da eine Erweiterung des Gewerbegebietes in südliche Richtung nicht vorgesehen ist. Die Verkehrsfläche wird ersatzlos gestrichen und der überbaubaren Grundstücksfläche zugeschlagen.

Die Erschließungsstraße "Ristberg" wird bis zum landwirtschaftlichen Weg Flst. 1330 ausgebaut und erhält auf der Südseite einen Gehweg. Da diese Straße entlang des bestehenden Betriebes auf den Flurstücken Nummer 821/1, 821 und 820 nicht ausgebaut werden kann, endet das Ausbaustück mit einem Wendehammer.

Der geplante Radweg entlang der Landesstraße stellt einen Teilabschnitt der übergeordneten Verbindung zwischen Eggingen und Erbach dar. Der Abschnitt zwischen der Kreisstraße 9916 und der Straße "Ristberg" ist einer der noch nicht ausgebauten Teilabschnitte dieser Radwegverbindung.

Eine orts- und landschaftsverträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung soll durch Pflanzstreifen im Süden und Westen bewirkt werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgt aufgrund des zu erwartenden Störgrades der Betriebe sowie deren langfristige Standortsicherung und Sicherung der Weiterentwicklung.

Das Plangebiet eignet sich insbesondere durch seine Lage außerhalb des bebauten Ortsteils zur Ansiedlung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Durch das Gewerbegebiet wird die Voraussetzung geschaffen, dass expandierende und störende Gewerbebetriebe aus der bebauten Ortslage umgesiedelt werden können und damit eine langfristige Sicherung ihres Standortes im Stadtteil Eggingen ermöglicht wird. Damit ist auch eine Sicherung der örtlichen Arbeitsplätze in Wohnortnähe verbunden.

Bei der Ortsverwaltung liegen bereits mehrere Anfragen für die Um- bzw. Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben vor. Vonseiten des Omnibusbetriebes Missel wurde auch bereits eine Anfrage zur planungsrechtlichen Sicherung einer Betriebserweiterung gestellt.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird eine Voraussetzung zur Sicherung und Weiterentwicklung der handwerklichen und gewerblichen Struktur des Stadtteils Eggingen geschaffen. Damit können auch überflüssige Pendlerfahrten in die großen Gewerbegebiete und die Innenstadt von Ulm vermieden werden.

Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Da keine schützenswerten Nutzungen und Einrichtungen wie z.B. Wohngebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen, ist der Geltungsbereich als Standort für ein Gewerbegebiet besonders geeignet.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsangehörige und Bereitschaftspersonen zulässig, die den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnet sind.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,8 gemäß der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN im neuen System festgesetzt. Sie wird im gesamten Plangebiet auf max. 530,00 m ü. NN festgesetzt. Die angrenzende Straße "Ristberg" weist eine Höhe von ca. 518 m ü. NN bis ca. 519 m ü. NN auf. Damit können Gebäude mit einer Höhe von ca. 12 m über dem Straßenniveau errichtet werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Durch den absehbaren Bedarf und die bestehende Nachfrage ist nicht zu erwarten, dass von der offenen Bauweise abweichend Gebäudetypen und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es werden großzügige Baufenster auf der Grundlage der erforderlichen Gebäudetypen für Handwerks- und Gewerbebetriebe festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Landesstraße L 1244 über den bestehenden Weg "Ristberg". Die Verkehrsfläche der Straße "Ristberg" wird auf insgesamt 8,5 m verbreitert. Die Fahrbahn weist dabei 7,0 m (inkl. 0,5 m Schrammbord) und der einseitige Gehweg 1,5 m auf. Durch die Breite der Fahrbahn ist ein Begegnungsverkehr zwischen Bussen und LKW möglich.

Der Einmündungsbereich der Straße Ristberg in die L 1244 wird verkehrsgerecht mit einer Linksabbiegespur ausgebaut. Zur besseren Orientierung der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge ist im Einmündungsbereich ein überfahrbarer Fahrbahnteiler vorgesehen. Die Planung ist mit der zuständigen Straßenbaubehörde beim Regierungspräsidium Tübingen bereits abgestimmt.

Der geplante Radweg entlang der Landesstraße stellt einen Teilabschnitt der übergeordneten Verbindung zwischen Eggingen und Erbach dar. Der Abschnitt zwischen der Kreisstraße 9916 und der Straße "Ristberg" ist einer der noch nicht ausgebauten Teilabschnitte dieser Radwegverbindung. Die Führung des Radweges sowie die Einmündung in den "Ristberg" ist ebenfalls mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes mit dem öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 239 und 20 gewährleistet. Die fußläufige Erschließung ist durch straßenbegleitende Fußwege sowie den geplanten Fuß- und Radweg entlang der L 1244 sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Beschäftigten sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen ist aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht erforderlich.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Stärkung der stadtökologischen Funktionen hinsichtlich Klima- und Wasserhaushalt
- Stärkung der Bodenfunktionen und Förderung der standortspezifischen Flora und Fauna.
- Festlegung eines Pflanzgebotes am Rand des Gewerbegebietes mit Ausnahme der Nordseite, da hier auf dem angrenzenden Grundstück der ehemaligen Deponie bereits im Rahmen des Stilllegungsbescheides die Anpflanzung einer Waldentwicklungsfläche festgelegt wurde.
- Festlegung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist in der Anlage 3 "Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Ulmer Modell" dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 1,244 ha der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den städtischen Grundstücken Flurstücke Nr. 627 und 664 der Gemarkung Eggingen bereitgestellt.

Auf den Ausgleichsflächen wird die Umwandlung von Ackerflächen und Wirtschaftswiesen in Extensivwiesen mit Pflanzung von Obstbäumen durchgeführt. Es wird somit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild gewährleistet. Die aufgeführten Maßnahmen wurden bereits 2007 fertiggestellt.

5.7 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über neu zu erstellende Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

5.8 Immissionsschutz

Die Stadt Ulm hat im Zeitraum von 1967 bis Ende 1988 unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet die Deponie Eggingen betrieben. Nach Ablauf der abfallrechtlich genehmigten Frist wurde die Abfalleinlagerung auf der Deponie eingestellt und die Rekultivierung entsprechend der Vorgaben hergestellt. Ab dem Jahr 2004 wurde eine Oberflächenabdichtung auf dem Deponiekörper hergestellt.

Die Flurstücke Nr. 803, 815 und 815/1 des Plangebietes liegen innerhalb der Planfeststellungsgrenze für die Mülldeponie Eggingen (Entscheidung des RP Tübingen vom 21.01.1985). Das Flurstück Nr. 803 war nicht Bestandteil der Deponie, die Ablagerung endet direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze dieses Flurstücks. Aus deponietechnischen Gründen sind bei einer Bebauung dieses Grundstücks entsprechende Abwehrmaßnahmen gegen das Eindringen von Deponiegas in die Gebäude zu treffen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für

Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform, die Werbeanlagen und die Einfriedungen.

6.0 Flächen- und Kostangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 28.657 m ²	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet (GE)	ca. 20.857 m ²	(72,8 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 7.800 m ²	(27,2 %)
- Straßenfläche	3.782 m ²	
- Geh- / Radwege	1.005 m ²	
- Feldwege	497 m ²	
- Verkehrsgrün	2.516 m ²	

6.2 Kostangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Verbreiterung der Straße "Ristberg" und der Neugestaltung des Einmündungsbereichs in die L 1244, sowie die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

B. Umweltbericht

1. Scoping

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

2. Einleitung

2.1 Kurzdarstellung der Planungsziele

Anlass der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes für die An- und Umsiedlung von örtlichen Betrieben und zu deren planungsrechtlicher Sicherung.

Dabei sollen Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, den menschlichen Siedlungsraum und dessen Kultur- und Sachgüter vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Soweit dies nicht gelingt, sind weitere Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes darzustellen.

2.2 Methode und Ablauf der Umweltprüfung

Grundlage der Prüfung ist die Bestandsaufnahme durch Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials und zusätzliche Geländebegehungen. Ergänzend erfolgt zur frühzeitigen Behördenbeteiligung eine erste Einschätzung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß Artenschutzrecht nach § 42 BNatSchG. Bewertungsmaßstab des Umweltzustandes ist ein 5-stufiges Modell mit den Stufen:

- Bedeutungslos,
- von geringer Bedeutung,
- von allgemeiner Bedeutung,
- von hoher Bedeutung und
- von sehr hoher Bedeutung

Im folgenden Schritt wird die vorhabenbedingte Entwicklung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, den menschlichen Siedlungsraum und dessen Kultur- und Sachgüter prognostiziert. Auf der Grundlage dieser Prognose erfolgt eine qualitative und quantitative Erfassung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) des gegebenenfalls notwendigen Kompensationsbedarfs außerhalb des Plangebietes.

Besondere Erschwernisse bei der Erhebung oder Bewertung der Umweltdaten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Schutzgebiete sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Dies gilt auch für FFH Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß europäischem Recht. Die nächstliegenden Schutzgebiete dieser Art stehen in keiner räumlichen oder funktionalen Beziehung zu den Flächen des Plangebietes.

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet liegt am unteren Ausläufer des südexponierten Hochsträßabhanges auf ca. 520 m Meereshöhe und ist nur noch geringfügig nach Süden geneigt.

Nach Norden begrenzt die künstliche Aufschüttung der stillgelegten und abgedeckten Hausmülldeponie Eggingen das Plangebiet und schirmt es von der nahegelegenen Ortslage Eggingen vollständig ab. Im Westen begrenzen Waldgebiete in ca. 500 m Entfernung den Landschaftsraum. Nach Osten und Süden fällt das Gelände weiter ab zum Talboden der Donau. Im Süden erhebt sich vor dem Talboden der Erbacher Schlossberg in ca. 3,5 km Entfernung.

Teile des Plangebietes werden bereits gewerblich genutzt durch einen Omnibusbetrieb (Fa. Missel) und durch Wirtschaftgebäude zum Betrieb der stillgelegten Deponie. Die bisher nicht überbauten Flächen werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

3.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet tritt die geologische Formation der Grimmelfinger Schichten zutage, die von der Unteren Süßwassermolasse bzw. der Oberen Meeresmolasse überlagert wird. Die oberste Bodenschicht entwickelte sich somit aus kalkfreien Sanden und Feinkiesen mit relativ hoher Wasserdurchlässigkeit, geringer Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffeinträgen und allgemeinen bis hohe biotische Ertragspotentiale. Die Böden sind von geringer Bedeutung für die landesgeschichtliche Urkunde und von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Insgesamt ist dem Schutzgut Boden eine allgemeine Bedeutung zuzumessen.

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

An der Schnittstelle zwischen den Grimmelfinger Schichten und den nach wenigen Metern anstehenden unterliegenden Molasseschichten finden sich im Landschaftsraum des Hochsträß häufig Quellhorizonte. Schichtwasservorkommen können daher im Plangebiet durchaus angenommen werden, die in das südlich angrenzende Bachtälchen aussickern. Ausgedehnte Grundwasserleiter befinden sich erst in großen Tiefen an der Sohle der Jurakalkschichten, die die Molasseschichten unterlagern.

Das Plangebiet ist als grundwasserferner Standort (>1,5 m Flurabstand) anzusehen. Aufgrund der hohen Aufnahmekapazität der Sand- und Feinkiessschicht und der geringen Neigung ist die Rückhaltekapazität von Niederschlägen im Plangebiet hoch.

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

3.4 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist abstrahlungsintensives Freilandklimatop. Die wenigen bestehenden Siedlungsflächen haben aufgrund ihres geringen Umfangs keinen wesentlich störenden Einfluss. Das Plangebiet ist ein sehr geringer Teil eines großräumigen Kaltluftentstehungsraumes, der nach Süden zu zur Ventilation des Stadtgebietes Erbach beiträgt.

Das Schutzgut Klima ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

3.5 Schutzgut Artenschutz und Biotope

Teile des Plangebietes werden bereits gewerblich genutzt durch Busgaragen, Maschinenschuppen, Fahrzeugabstellflächen und die dazu notwendigen Verkehrsanlagen. Alle übrigen Flächen werden ackerbaulich intensiv genutzt und durch ein entsprechendes Netz aus Schotterwegen durchzogen.

Nördlich angrenzend, am Fuß der Deponie findet sich ein Feldgehölzstreifen. Im Übrigen ist die nördlich angrenzende ehemalige Hausmülldeponie gehölzlos und wird als Dauergrünland extensiv bewirtschaftet. Die im Westen, Süden und Osten umgebenden Flächen werden ebenfalls intensiv landbaulich bewirtschaftet, größtenteils als Ackerfläche, teilweise als Baumschulquartier. Waldparzellen befinden sich in mehr als 300 m Abstand. An der östlichen Grenze des Plangebietes durchschneidet die Landesstraße L 1244 zwischen Eggingen und Erbach den Landschaftsraum.

Angesichts der strukturarmen Ausgangssituation und der bereits vorhandenen Störungen ist die Bedeutung des Plangebiets für den Biotop- und Artenschutz gering einzustufen.

Aufgrund der fehlenden Strukturen und Habitate bietet das Plangebiet bestenfalls zeitlich befristete Teilhabitate (Nahrungssuche) für besonders schützenswerte Arten, deren Vorkommen einen Verbotsatbestand gemäß § 42 NatSchG bedingen kann.

Das Biotoppotential im Plangebiet entspricht dem des umgebenden Landschaftsraumes. Das Plangebiet selbst beansprucht nur einen sehr kleinen und untergeordneten Ausschnitt dieses Landschaftsraumes. Populationen besonders schützenswerter Arten, deren Überleben von der Gestalt und Bewirtschaftung des Plangebietes abhängig ist, können ausgeschlossen werden.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines großflächig zusammenhängenden, siedlungsfreien Landschaftsraumes mit Ackerflächen und Waldgebieten. Die nächstliegenden, in Sichtbeziehung stehenden Siedlungsräume sind in 2 und 3 km Entfernung die Ortslage von Einsingen und das Kernstadtgebiet von Erbach. Die nahegelegene Ortslage von Eggingen wird durch die aufgeschüttete Hausmülldeponie vollständig abgeschirmt.

Das Plangebiet selbst ist durch die bestehenden Einrichtungen bereits deutlich gewerblich geprägt. Verstärkt wird diese Prägung durch die technischen Einrichtungen zum Betrieb auf der stillgelegten Hausmülldeponie (Gasdome, Sammelgräben). Angesichts der großen Entfernung von den Siedlungsgebieten und der Vielgestaltigkeit der umgebenden Landschaftsräume (Topografie und räumliche Strukturen) bestehenden keine fokussierten Blickbeziehungen auf das Plangebiet. Besonders naherholungsrelevante Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist von geringer Bedeutung.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die bisher nicht überbauten Flächen sind von hoher Landbauwürdigkeit.

3.8 Schutzgut Mensch

Schutzansprüche aus benachbarten Siedlungen sind aufgrund der großen Entfernungen bzw. der topografischen Abschirmung ohne Bedeutung.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

4.1 Schutzgut Boden

Überbauung bestehender Vegetationsflächen, deutliche Erhöhung des versiegelten Flächenanteiles mit Verlust aller Bodenfunktionen.

Eingriffsminimierung durch Ausschluss von GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen, Teilausgleich durch Dachbegrünungsgebote für Nebengebäude.

Fazit: Erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden**4.2 Schutzgut Wasser**

Überbauung bestehender Vegetationsflächen. Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Eingriffsminimierung durch Ausschluss von GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen, Ausgleich durch Versickerungsgebote und Dachbegrünung

Fazit: Kein Eingriff in das Schutzgut Wasser**4.3 Schutzgut Klima**

Minderung des klimatischen Ausgleichsraumes, Eingriffsminderung durch Pflanzgebote für Bäume

Fazit: Eingriff in das Schutzgut Klima unerheblich, da angesichts der im Landschaftsraum vorhandenen Flächen mit Ausgleichsfunktion ohne Bedeutung

Betriebsbedingte Emissionen fließen nicht in die Bewertung ein, da keine besonderen standortbezogenen Auswirkungen zu erwarten sind und diese Emissionen bei Nichtdurchführung des Vorhabens an anderer Stelle ebenso erfolgen werden.

4.4 Schutzgut Artenschutz und Biotope

Beseitigung von Ackerbiotopen, betriebsbedingte Störungen und Verlärmung benachbarter Lebensräume für Flora und Fauna.

Eingriffsminimierung durch Ausschluss von GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen, Teilausgleich durch Pflanzgebote und Dachbegrünung

Fazit: Erheblicher Eingriff ins Schutzgut Arten und Biotope

Erfordernis einer Artenschutzprüfung:

Eine artenspezifische örtliche Überprüfung, der von den Verbotstatbeständen gemäß § 42 NatSchG möglicherweise betroffenen Pflanzen und Tiere, ist nicht erforderlich. Mangels potentieller Lebensräume kann eine eigenständige Population besonders geschützter Arten innerhalb des Planungsgebietes sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der Existenz vergleichbarer Lebensräume in weitaus größerem und wirksamerem Umfang im umgebenden Landschaftsraum kann ein vorhabenbedingter, nachhaltig beeinträchtigender Eingriff in eine Gesamtpopulation betroffener Arten innerhalb des Landschaftsraumes ebenso sicher ausgeschlossen werden.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Ergänzung vorhandener baulicher Anlagen auf der freien Feldflur.

Eingriffsminderung durch Höhenbeschränkung und Baukörpergestaltung, Ausgleich durch Pflanzgebote zur Einbindung in den Landschaftsraum

Fazit: Kein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen.

Die Zerschneidung des landwirtschaftlichen Wegenetzes wird durch Ausweisung entsprechender Verkehrsflächen im Vorhabengebiet vermieden. Eingriffe in weitere Kultur- und Sachgüter sind mangels deren Existenz nicht zu erwarten.

4.7 Schutzgut Mensch

Kein Eingriff außerhalb des Plangebietes mangels bestehender Schutzansprüche. Schädliche Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes werden durch entsprechende Planinhalte ausgeschlossen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Bei Nichtdurchführung bleibt der Status quo erhalten. Anderweitige Entwicklungen auf der Fläche sind nicht zu erwarten. Dem Entlastungsanspruch für die Ortslage wird dann durch Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle stattgegeben. Standortalternativen werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung untersucht. Wesentliche Planungsalternativen im Vorhabengebiet sind nicht gegeben.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden in Abschnitt 4 "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes" beschrieben. Der Umfang der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe wird ermittelt auf der Grundlage des bei der Stadt Ulm angewandten Bilanzierungsmodells (s. Anlage "Eingriffs-/Ausgleichsbilanz").

Die festgestellte Abwertung im Vorhabengebiet um eine Wertstufe auf einer Fläche von 1,244 ha wird kompensiert durch die Aufwertung von 3 Teilflächen der Gemarkung Eggingen: Flurstücke Nr. 627 (2.429 m², Teilfläche 2) und 664 (3.641 m²) um eine Wertstufe und Flurstück Nr. 627 (3.185 m², Teilfläche 1) um 2 Wertstufen.

In der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Umwandlung von Ackerflächen und Wirtschaftswiesen in Extensivwiesen mit teilweiser Pflanzung bzw. Nachpflanzung von Obstgehölzen. Die Maßnahmen wurden bereits 2007 durchgeführt.

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für die Ersterstellung einschl. Grunderwerb und Erstpflanze betragen	
für das Flurstück 627:	ca. 37.400,- €
für die Teilfläche des Flurstücks 664:	ca. 23.600,- €
Gesamtkosten	ca. 61.000,- €

Kostenaufteilung für Erschließung und Gewerbegebietsflächen

Gesamtfläche	2,8657 ha	= 100,0 %
Gewerbegebietsfläche	2,0857 ha	= 72,8 %
öffentliche Erschließung	0,7800 ha	= 27,2 %

Kompensationskosten für Gewerbegebietsfläche

72,8 % aus 61.000,- € = 44.408,- € (2,13 €/m²)

Kompensationskosten für öffentliche Erschließung

27,2 % aus 61.000,- € = 16.592,- € (2,13 €/m²)

7. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen außerhalb der gesetzlich geregelten Bauaufsicht sind nicht erforderlich. Die Realisierung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsflächen werden durch dingliche Sicherung gewährleistet.

8. Zusammenfassung

Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter Boden sowie Biotop- und Artenschutz sind unvermeidbar. Sie können innerhalb des Plangebietes nur in geringem Umfang ausgeglichen werden und werden daher auf externen, dem Vorhaben zugeordneten Ausgleichsflächen kompensiert.

Bebauungsplan Stadt Ulm OT Eggingen "Gewerbegebiet Ristberg"

Anlage 1 zum Umweltbericht "Eingriffs-/Ausgleichsbilanz"

Eingriffs- Ausgleichbilanzierung nach "Ulmer Modell"

Wirkung des Vorhabens	Umfang	Abwertung	Aufwertung	Wertbilanz
Ackerflächen zu Straßenflächen	0,126 ha	-1,00		-0,126
Ackerflächen zu Gewerbegebietsflächen *)	1,297 ha	-1,00		-1,297
Verkehrsflächen zu Verkehrsgrünflächen	0,004 ha		1,00	0,004
Ackerflächen zu Feldgehölzen (Pfg 1 und 2)	0,175 ha		1,00	0,175
Summe Wertbilanz				-1,244

*) Die Beschränkung auf die GRZ von 0,8 bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt, da der als Vegetationsfläche anzulegende Anteil von 20% durch die Pflanzgebote abgedeckt ist

Der Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Plangebietes beträgt 1,244 ha bei Erhöhung der dortigen landschaftsökologischen Bedeutung um 1 Wertstufe



Vorhabenbedingte Verschiebung der
landschaftsökologischen Bedeutung



Abwertung um 1 Stufe



Aufwertung um 1 Stufe

