

B. Umweltbericht

1. Scoping

Zur vorgezogenen Behördenbeteiligung wird der Umweltbericht auf der Grundlage der beim Gutachter vorliegenden Daten erstellt. Zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wird die Umweltprüfung um die Anforderungen der Behörden und die von dort ergänzend zur Verfügung gestellten Daten ergänzt und fortgeschrieben.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst 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 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für das neue Wohngebiet Eschwiesen und zur Ergänzung der ortsnahe Versorgung des Stadtteilzentrums Wiblingen.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes unter der Maßgabe zur bestmöglichen Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Unvermeidbare Eingriffe sollen gegebenenfalls außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

2.2 Rechtsgrundlagen

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

Entsprechend § 1a Absatz 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 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (rechtswirksam seit 21.02.2002) wurde geändert und stellt im Plangebiet eine geplante Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 30.10.2008 wirksam geworden. In dem städtebaulichen Rahmenplan Wiblingen – Eschwiesen vom August 2007 ist der Standort des Nahversorgungszentrums bereits entsprechend vorgesehen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren zur Realisierung der Wiblinger Querspange.

3. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. Dabei wird die argumentative

Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen bedeutungslos, von geringer Bedeutung, von allgemeiner Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Die Datengrundlagen werden im Laufe des Verfahrens nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung um die dort gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt. Entsprechend werden bei Bedarf die Wirkungsprognosen überarbeitet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage werden die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem von der Stadt Ulm angewandten Berechnungsmodell.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6.600 m² liegt am östlichen Rand des Stadtteils Wiblingen, ist eben und wird auf der gesamten Fläche als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es liegt östlich des Wiblinger Ringes, der das Wohngebiet Tannenplatz umfasst.

Im Süden befinden sich die Baugebiete Eschwiesen 1 und 2 mit 2 – 4 geschossigen Wohnhäusern. Im Norden grenzen die Verkehrsflächen der geplanten Querspange (K9915) zwischen L 260 und Wiblinger Ring an (derzeit im Planfeststellungsverfahren) mit begleitenden Verkehrsgrünflächen und Lärmschutzwand auf der Nordseite (plangebietsabgewandt). Jenseits der Querspange befindet ein weiteres Wohngebiet aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts mit überwiegend 4 geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Nach Osten öffnet sich der Landschaftsraum zum Wiblinger Naherholungsgebiet Binsenweiher /Illeraue jenseits der ca. 120 m entfernten Unterweiler Straße. Der Illerauwald bildet gleichzeitig die Kulisse des Landschaftsraumes in ca. 1 km Entfernung

4.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird bestimmt von stark lehmhaltigen Verwitterungsböden aus eiszeitlichen Donauschottern. Die natürliche Bodenschichtung ist erhalten. Die Oberbodenschicht ist entsprechend der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbelastet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind wie folgt zu bewerten:

- hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer gegenüber von Schadstoffeinträgen
- hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen,
- geringe Bedeutung für die natürliche Vegetation,
- geringe Bedeutung für die landesgeschichtliche Urkunde.

Die vorhandenen Verkehrsflächen wirken auf das Schutzgut Boden belastend. Der Boden ist mit zunehmender Tiefe zunehmend wasserdurchlässig, jedoch sind insbesondere die oberen Bodenschichten sehr anfällig gegenüber Verdichtungen, die die Durchlässigkeit erheblich einschränken können.

4.3 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen engerer Umgebung nicht vorhanden. Nächstliegende Gewässer sind ca. 1 km östlich des Plangebietes die Weihung mit Mühlbach und jenseits davon die Iller. Schichtwasservorkommen sind nicht bekannt, jedoch nicht absolut auszuschließen.

Das Planungsgebiet liegt über einem mächtigen Porengrundwasserleiter. Die Oberfläche des Plangebietes ist als grundwasserfern anzusprechen (< 1,50 m Abstand vom höchsten Grundwasserstand). Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen.

Die Bedeutung der Plangebietsflächen für den natürlichen Wasserhaushalt ist wie folgt zu bewerten:

- hohes Rückhaltepotential für Niederschlagswasser
- hohes Grundwasserdargebot
- hohe Grundwasserneubildungsrate

4.4 Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in der Niederung anzusprechen. Die im Norden und Westen angrenzenden Siedlungsgebiete sind durch vorhandene (Westen) und geplante Lärmschutzwälle (Norden) von klimausgleichenden Wirkungen aus dem Plangebiet ausgegrenzt. Gegenüber dem im Süden angrenzenden Wohngebiet kann das Plangebiet bei windstiller Wetterlage oder bei Nordwinden klimausgleichende Wirkung entfalten, die allerdings angesichts der geringen Ausdehnung zwischen den bereits bestehenden Siedlungsgebieten nur von untergeordneter Bedeutung ist. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil siedlungsrelevanter Ventilationsbahnen.

Klimaökologisch ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung

4.5 Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet wird als Acker vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist Teil der großflächig intensiv bewirtschafteten Feldflur am östlichen Siedlungsrand von Wiblingen. Die Vernetzung des Plangebiets mit den großflächig bepflanzten Lärmschutzwällen westlich und nordwestlich des Wiblinger Ringes ist durch die Straße weitgehend auf Vogelarten beschränkt. Lediglich mit den in den Feldgehölzen am nördlich gelegenen Bolzplatz und an den Lagerplätzen gegenüber des Feuerwehrhauses ist die natürliche Vernetzung zwischen Lebensräumen Acker und Feldgehölz gegeben. Aufgrund der intensiven Störungen im Umfeld dieser Feldgehölze (Bolzplatz, Lagerplätze, Verkehrsanlagen, Siedlungsnähe) ist das Artenpotential dort jedoch auf die üblichen Ubiquisten innerstädtischer Grünflächen begrenzt.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut

Vorkommen national streng geschützter Arten und europarechtlich geschützter Arten gemäß Anhang IV der FFH Richtlinie können mangels Habitatpotential ausgeschlossen werden. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten ist mangels Habitatpotential und Störungsintensität auf wenige ubiquitäre Arten beschränkt.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

Das Plangebiet ist Teil der intensiv bewirtschafteten und relativ strukturarmen Feldflur am östlichen Siedlungsrand von Wiblingen. Abgesehen von der Funktion als Teilfläche der intensiv bewirtschafteten Feldflur am Siedlungsrand sind im Plan keine landschaftsprägenden Elemente vorhanden. Wegeverbindungen zwischen Siedlung und Erholungsraum sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht gegeben. Das Plangebiet liegt in einer Einbuchtung des Siedlungsrandes. Besondere ortrandgestaltende Funktionen sind nicht gegeben.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

4.7 Schutzgut Mensch

Die Siedlungsflächen im Umfeld des Plangebietes werden als Wohngebiete genutzt. Im Westen sind diese durch den Lärmschutzwall entlang des Wiblinger Ringes abgeschirmt.

Im Norden ist im Zusammenhang mit der dort vorgesehenen Wiblinger Querspange ebenfalls ein wirksamer Lärmschutz gegenüber den Wohngebieten vorgesehen.

Gegenüber den südlich angrenzenden Wohngebiete ist kein Lärmschutz gegeben oder vorgesehen. Der Abstand beträgt hier ca. 50 m.

5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Herstellung der Gebäude und Verkehrsanlagen auf 80% der Flächen (80%) vollständig beseitigt oder erheblich beeinträchtigt. In den verbleibenden Flächen kann eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes gegenüber dem derzeitigen Zustand ausgeschlossen werden.

Weitergehende betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eingriffsvermeidung durch Versickerungsgebot.

Baubedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinien. Somit sind auch betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die Überbauung und Flächenbefestigung bedingt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas. Das Freilandklimatop mit Kaltluftentstehung in den Nachtstunden wird zum wärmebelasteten Siedlungsklimatop.

Eingriffsmindernd (allerdings zeitverzögert um 10 bis 15 Jahre) wirken die Pflanzgebote für einen relativ dichten Baumbestand mit beschattender Wirkung.

Betriebsbedingt sind durch den motorisierten Individualverkehr Emissionen von Abgasen, Stäube und Aerosole zu erwarten. Eingriffsmindernd wirkt das relativ geringe Stellplatzangebot und das prioritäre Planungsziel einer fußläufigen Erreichbarkeit (Nahversorgung).

5.2 Auswirkungen auf Arten und Biotope

Dem Verlust des Biotoptyps "intensiv bewirtschafteter Acker" mit geringem Artenschutzpotential stehen auf dem überwiegenden Flächenanteil (80%) Baukörper und Verkehrsflächen ohne Artenschutzpotential gegenüber. Somit entsteht baubedingt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Biotop- und Artenschutzes. Ausgleichend und somit eingriffsmindernd wirken die festgesetzten Bäume, allerdings mit einer Verzögerung von 10 bis 15 Jahren. Den vorgesehenen "Siedlungsgrünflächen" ist abgesehen von den Bäumen eine dem Ackerbiotop vergleichbare Wertigkeit für das Schutzgut zuzuordnen.

Baubedingt sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Weitergehende betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete gemäß FFH Richtlinie und Schutzgebiete gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie stehen mit dem Plangebiet weder in räumlichem noch in funktionalem Zusammenhang. Eine Beeinträchtigung des Gebietsschutzes kann ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der Populationen national streng geschützter Arten und europarechtlich geschützter Arten gemäß Anhang IV der FFH Richtlinie und gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie können ausgeschlossen werden. Die von Bau und Betrieb der Anlagen möglicherweise betroffenen Vogelarten finden in der Umgebung gleichwertige Ersatz- und Ausweichhabitate in ausreichendem Umfang.

5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

Die Erweiterung des Siedlungsraumes beansprucht keine für das Schutzgut bedeutsamen Flächen und bedingt eine unschädliche Arrondierung des Siedlungsrandes. Die vorgesehene Pflanzung von Bäumen gewährleistet ein situationsgerechtes attraktives und gesundes Wohn- und Lebensumfeld. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind für eine Entwicklung von weiteren Wohngebieten vorgesehen. Eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung ist daher nicht erforderlich. Der im Norden angrenzende Neubau der Wiblinger Querspange wird von bepflanzten Lärmschutzwällen gegenüber nördlich angrenzenden Wohnbebauung begleitet sein. Somit ist auch am Nordrand des Plangebietes eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht erforderlich.

Baubedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebietes zu erwarten.

Der zu erwartende Betrieb mit Liefer- und Kundenverkehr entspricht der Funktion und Gestalt des Gebietes. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind somit auszuschließen.

5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Sollten wider Erwarten Bodendenkmäler angetroffen werden, gelten die gesetzlichen Verfahrensregeln.

5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen durch Lärm, Staub und Abgasemissionen sind vorübergehend und werden durch die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich der Abwicklung von Bauvorhaben auf ein tolerierbares Maß begrenzt.

Betriebsbedingte Emissionen von Abwärme, Aerosolen, Gasen, Gerüchen und Stäuben bewegen sich im Rahmen des im städtebaulichen Kontext vertretbaren Ausmaßes. Die geplante Einrichtung dient

überwiegend der Nahversorgung der unmittelbar benachbarten Wohngebiete. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Der betriebsbedingte Verkehr wird ausschließlich über den angrenzenden Wiblinger Ring abgewickelt, der den gesamten Stadtteilverkehr sammelt und bündelt. Gemessen am tatsächlichen und geplanten Gesamtverkehrsaufkommen des Wiblinger Ringes ist die Zunahme durch den Betrieb des Nahversorgungszentrum unerheblich.

Durch den Kundenverkehr und insbesondere den Anlieferungsverkehr bei Nacht kann es zu unzulässigen Lärmimmissionen in benachbarten Wohngebieten kommen. In den westlich gelegenen Wohngebieten kann dies aufgrund der vorhandenen Lärmschutzwälle und der Lage der Ladezone auf der Gebäudeostseite ausgeschlossen werden. Der Abstand der Ladezone zu den nördlich gelegenen Wohngebieten lässt eine unzulässige Überschreitung der Lärmimmissionen durch nächtliche Anlieferung dort nicht erwarten.

Zum Schutz der bestehenden Wohngebiete im Süden des Plangebietes und weiterer noch zu erwartender Wohngebiete im Osten des Plangebietes werden Lärmschutzeinrichtungen vorgeschrieben, die unzulässige Lärmeinwirkungen auf die Wohnbauflächen ausschließen.

Aufgrund der geringen Stellplatzanzahl (Nutzung außerhalb der Nachtzeiten) und des Abstandes zu den nördlich und südlich gelegenen Wohngebieten sind unzulässige Lärmimmissionen durch den täglichen Kundenverkehr dort nicht zu erwarten.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und Betrachtung der Planungsvarianten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die intensive landwirtschaftliche Nutzung zunächst erhalten. Mittel- und langfristig ist mit einer Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung und mit einer Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle zu rechnen.

Für das Nahversorgungszentrum besteht aus dem tatsächlichen und geplanten städtebaulichen Kontext heraus Bedarf im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Der mit dieser Planung gewählte Standort ist in Anbetracht der vorhandenen und geplanten Verkehrserschließung hinsichtlich Erreichbarkeit und Wirksamkeit die günstigste Alternative. Dies gilt neben dem motorisierten Individualverkehr in gleicher Weise auch für den ÖPNV (Haltstelle am Wiblinger Ring schräg gegenüber) und den Fußgänger- sowie Radverkehr.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen

7.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die entsprechenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind in die Umweltprognose in Abschnitt 5 der Umweltprüfung eingeflossen und dort, soweit zum Verständnis erforderlich, bereits dargestellt. Sie werden nachfolgend tabellarisch kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes
Boden	Beschränkung der Grundflächenzahl und Grünflächengebot
Grundwasser	Versickerungsgebot unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften zum Grundwasserschutz
Klima	Pflanzgebote und Grünflächengebot
Arten- und Biotope	Pflanzgebote und Grünflächengebote

Landschaftsbild, Erholung Pflanzgebote und Grünflächengebote
Mensch Begrenzung von Lärmemissionen

7.1 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima sowie Arten und Biotope sind unvermeidbar und im Plangebiet nicht ausgleichbar. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden als Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist in der Anlage Eingriffs- Ausgleichsbilanz beschrieben.

8. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen über das Maß der kommunalen Bauaufsicht hinaus sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht erkennbar.

Die Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden hinsichtlich unvorhergesehene nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt gemäß § 4(3) BauGB.

Die Realisierung und der dauerhafter Erhalt der außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch dingliche Sicherung gewährleistet.

9. Zusammenfassung

Die planungsbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sind unvermeidbar und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Der vollständige Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes.