



Planbereich	Plan Nr.
200	71

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)"

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, den 15.03.2024

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
SUB III

A. Städtebaulicher Teil

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176).

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für das Plangebiet eine Gewerbefläche dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)" wird als "Gewerbegebiet (GE)" gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Lebenshilfe Donau-Iller beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau einer Werkstatt mit Förderbereich für Menschen mit Behinderung im Bereich der Flurstücke Nr. 624 und 625 der Gemarkung Jungingen.

Für die geplante Neubebauung wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des von der Stadt Ulm ausgearbeiteten Rahmenplans "Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel" erstellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aufgrund der Lage dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren notwendig.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Jungingen unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Pfannenstiel“.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Süden die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets Pfannenstiel in welchem die Lebenshilfe Donau-Iller bereits eine Wohnstätte sowie eine Werkstatt betreibt. Dieser wird nach Inbetriebnahme des Neubaus abgebrochen. Nördlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und östlich grenzt die Trasse der Beimerstetter Straße (L 165) an.

Im weiteren Umfeld befindet sich nördlich die Bahnlinie Ulm-Stuttgart sowie in einem Abstand von ca. 500 m die Bebauung des Gewerbegebiets Ulm Nord. Östlich der Beimerstetter Straße kommt die bestehende Wohnbebauung von Jungingen mit zumeist einer Einzelhausbebauung zum Liegen. Im Norden und Westen befindet sich die Bebauung des Gewerbegebiets „Am Pfannenstiel“ sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gem. amtlichem Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm:

- Flurstücke Nr. 624 und 625
- -sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 636

und weist eine Größe von ca. 1,16 ha auf.

5. Übergeordnete Planungen und Konzepte

5.1. Rahmenplan

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption wurde auf Grundlage des Rahmenplans „Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel“ aus dem Jahr 2020 entwickelt.



6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei sind im Gewerbegebiet (GE) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Das Plangebiet soll vorrangig dem Arbeiten (Werkstätten, Büro) dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen Nutzungsmischung nicht vereinbar. Ebenfalls werden die allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da diese mit der innerörtlichen Lage und dem damit verbundenen Platzbedarf (Lagerplätze) sowie dem erhöhten Verkehrsaufkommen (insbesondere in Verbindung bei Einzelhandelsbetrieben) nicht vereinbar sind. Öffentliche Betriebe wie z. B. Elektrizitäts-, Wasser- oder Umspannwerke bzw. Depots für Fahrzeugparks von Polizei, Feuerwehr, usw. fügen sich ebenfalls nicht in die Umgebungsstruktur ein.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sowie auf Grundlage des Vergnügungsstätten Konzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit den o.g. Einschränkungen gewahrt.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme angeführten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit einer stärkeren Nutzungsmischung erreicht werden, ohne jedoch aufgrund der zu erwartenden antizyklischen Nutzungsfrequenz eine zusätzliche Verkehrsbelastung hervorzurufen. Des Weiteren ist die Umgebungsbebauung durch diese Nutzungsart gekennzeichnet.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig bezeichneten Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Durch diese Nutzungen sind keine wesentlichen Störungen der Umgebungsbebauung zu erwarten und sie fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK=Gebäudeoberkante) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage Stellplätzen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch Anforderung belegt, sämtliche Wegeverbindungen Rollstuhlgerecht auszubilden und somit als befestigte Wegeverbindungen herzustellen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird, differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile, über die zulässige Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die im Bereich des geplanten Neubaus festgesetzten Oberkanten variieren je nach vorgesehener Nutzung der Hallen zwischen 592,0 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 5,78 m über der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe) und 598,0 m über NN (entspricht einer Höhe von ca. 11,78 m über der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe). Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 80 cm zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Desweiteren ist für Dachaufbauten oder Absturzsicherungen (Geländer) eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m zulässig.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Gebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und ebenerdige Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem bestehenden Gebäude sowie der Neubaukonzeption definiert.

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Diese entspricht der städtebaulich gewünschten Entwicklung im Bereich des Plangebiets.

6.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die derzeitige Trasse der Straße "Am Pfannenstiel" mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt im südlichen Bereich des Grundstücks.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück über ca. 28 ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- die privaten Wege- und Platzflächen sowie ebenerdige Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen
- extensive Begrünung der Dachflächen mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen
- Festsetzung von Baumstandorten und einer privaten Grünfläche zur Eingrünung der Bauflächen
- Fassadenbegrünung auf einer Fläche von mindestens 7% aller Fassadenflächen
- Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans

6.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

6.7. Spezieller Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Auf Grundlage der Begehungen werden zur Vermeidung der Zugriffsverbote artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet. Diese sind vor Beginn der Baumaßnahme verbindlich umzusetzen.

Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird weiter im Durchführungsvertrag verankert.

Für das Vorhaben werden Vögel und Reptilien untersucht. Die Kartierung der Reptilien und die Zweitbrut der Feldlerche hat bereits 2023 stattgefunden. Dies wurde so mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Auf der Vorhabenfläche sind 2023 auch keine Vögel nachgewiesen worden. Im weiteren Umfeld (deutlich außerhalb der Vorhabenfläche und auch außerhalb der Kulissenwirkung) wurde die Feldlerche festgestellt, ferner brüten in den Gehölzen im Umfeld häufige und ungefährdete Vogelarten wie Amsel und Mönchsgrasmücke.

Die Kartierungen 2024 haben gerade erst begonnen, daher sind dazu keine Aussagen möglich.

6.8. Immissionsschutz

Im Zuge der vorhergegangenen Flächennutzungsplanänderung wurde aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes das Thema Immissionsschutz entsprechend bewertet.

Die Bewertung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch den direkten Anschluss des geplanten Gewerbegebietes an die bestehenden Gewerbeflächen mit einer erheblichen Erhöhung der Immissionen auf die benachbarten Wohngebiete nicht zu rechnen ist.

Von einer weiteren gutachterlichen Untersuchung kann daher abgesehen werden.

Ebenfalls wurde bei der Anordnung der einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebiets darauf geachtet, dass die lärmsensibleren Bereiche (Büros, Sozialräume, etc.) rückwärtig (abgewandt zur Beimerstetter Straße) angeordnet werden.

6.9. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Das Schmutzwasser ist außerhalb des Gebäudes über einen Kontrollschacht der öffentlichen Kanalisation einzuleiten.

6.10. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

6.11. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und die Freiflächengestaltung definiert.

Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 1,16 ha
davon: Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,04 ha
davon: private Grünfläche	ca. 0,06 ha
davon: Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,04 ha
davon: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	ca. 0,02 ha

7.2. Kostenangaben

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkung

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Lebenshilfe Donau-Iller beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau einer Werkstatt mit Förderbereich für Menschen mit Behinderung im Bereich der Flurstücke Nr. 624 und 625 der Gemarkung Jungingen zu errichten.

Für die geplante Neubebauung wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des von der Stadt Ulm ausgearbeiteten Rahmenplans "Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel" erstellt.

Ziel der Planung ist es die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung der Werkstattgebäude zu schaffen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aufgrund der Lage dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren notwendig.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Erweiterung des Unternehmens innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Ulm weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätte)" bereits als Gewerbegebiet aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätte)" kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Regionalplan Donau-Iller

Ulm liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Echingen – Günzburg, Memmingen – Göppingen und Biberach – Giengen an der Brenz innerhalb des Verdichtungsraums. Ulm ist dabei als Stadtkreis und Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Vorhabenstandort und die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche von Jungingen innerhalb des Wasserschongebietes.

Jungingen wird zudem von einer Richtfunkstrecke durchquert.

Die Karte 3 Landschaft und Erholung weist für den Vorhabenstandort und für das weitere Umfeld keine Schutzgebiete, regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete aus.

1.3. Methodik

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.

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

Auf dieser Datengrundlage wird 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 Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in schriftlicher Form dargestellt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe werden die Flächen entsprechend der Ulmer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (1999) klassifiziert und bilanziert.

2. Bestandsbeschreibung

2.1. Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Jungingen unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Pfannenstiel“.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen genutzt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Süden die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets Pfannenstiel in welchem die Lebenshilfe Donau-Iller bereits eine Wohnstätte sowie eine Werkstatt betreibt. Nördlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und östlich grenzt die Trasse der Beimerstetter Straße (L 165) an.

Im weiteren Umfeld befindet sich nördlich die Bahnlinie Ulm-Stuttgart sowie in einem Abstand von ca. 500 m die Bebauung des Gewerbegebiets Ulm Nord. Östlich der Beimerstetter Straße kommt die bestehende Wohnbebauung von Jungingen mit zumeist einer Einzelhausbebauung zum Liegen. Im Norden und Westen befindet sich die Bebauung des Gewerbegebiets „Am Pfannenstiel“ sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes kann als weitestgehend eben beschrieben werden und fällt auf einer Grundstückslänge von ca. 150 m von Süden nach Nord von rund 589 m ü. N.N. auf 585 m ü. N.N

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 624 und 625 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 636 und weist eine Größe von ca. 1,16 ha auf.

2.2. Schutzgebiete und Biotopverbund

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der typische Waldmeister-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.

Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung weicht die reale Vegetation von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Der Bestand wird von Feldfrüchten mit vereinzelter randlicher Ackerbegleitflora gebildet.

Die Beimerstetter Straße begleitende Gehölzbestand ist gemäß dem Kartendienst des LUBW als Biotop ausgewiesen.

Biotop-Nr. 175254219046 „Hecke an der Bahnlinie und der querenden Straßen nördlich Jungingen“

Die bewachsenen und als Biotopfläche ausgewiesenen Böschungsbereiche der Beimerstetter Straße liegen außerhalb des Geltungsbereiches, so dass kein Eingriff in die Biotopfläche stattfindet.

Innerhalb des südlich angrenzenden Böschungsbereiches befindet sich ein Einzelbaum sowie Gebüsche im Bestand. Der bewachsene Böschungsbereich befindet sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nennenswerten Elemente, die für Natur und Landschaft von Bedeutung sind, enthalten.

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Es liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope. Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich innerhalb des Böschungsbereiches entlang der Beimerstetter Straße. Die Biotopflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

2.3. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die L1165 (Beimerstetter Straße) an. Darüber hinaus schließt die Wohnbebauung von Jungingen in Form von überwiegend Einfamilienhäusern an. Über die Beimerstetter Straße, welche im weiteren Verlauf an das Gewerbegebiet Ulm Nord und dadurch an die Autobahn A8 anbindet, stellt der Vorhabenstandort einen verkehrlich überregional gut angebundenen Gewerbebestandort dar.

Im Süden schließt der Standort an die bereits bestehenden Werkstätten der Lebenshilfe an. Der bestehende Standort und die geplante Erweiterung werden durch die Straße „Am Pfannenstiel“ getrennt. Der derzeit bestehende Standort der Lebenshilfe wird nach Inbetriebnahme des Neubaus abgebrochen. Westlich an den derzeitigen Standort schließt die kleinteilige Gewerbebebauung von Jungingen an. Der Flächennutzungsplan sieht auf den westlich an das Plangebiet angrenzenden derzeit noch landwirtschaftlichen Grundstücken ebenfalls die Entwicklung von Gewerbeflächen vor.

Im Norden grenzen weitere derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an den Vorhabenstandort an.

Das weitere Umfeld des Vorhabenstandortes ist bereits derzeit durch das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz sowie durch die bestehende Bebauung von Jungingen und die bestehende Gewerbebebauung im Nord geprägt und vorbelastet.

Ein freies und bislang unbebautes Landschaftsbild liegt im Umfeld des Vorhabenstandortes bereits derzeit nicht mehr vor. Zudem können die nördlich und westlich an das Plangebiet anschließende Landschaft als ausgeräumte Agrarlandschaft ohne für den Naturhaushalt wichtigen Vegetationsbestände beschrieben werden.

Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe, rund 25 m östlich des Vorhabenstandortes. Die östlich anschließende Wohnbebauung weist die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf.

Zusammenfassende Bewertung:

Das Plangebiet und dessen wirkungsrelevante Umgebung sind hinsichtlich des Schutzguts vorbelastet. Aufgrund der Nähe zur nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung ist das Schutzgut von mittlerer bis hoher Bedeutung.

2.4. Schutzgut Boden

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als weitestgehend eben beschrieben werden. Die Böden im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Gemäß der Bodenkarte M = 1:50.000 dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kommen innerhalb des Vorhabenstandortes Böden aus Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus z.T. solifuidal umgelagertem Molasse-Material, mit einer mittleren Wertigkeit vor.

Das Ausgangsmaterial bildet dabei Molasse-Material (überwiegend Untere Süßwassermolasse), oberflächennah z. T. solifluidal umgelagert (Basislage).

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sind bodenkundliche Untersuchungen mit detaillierten Aufschlüssen über den Baugrund durchzuführen.

Die ökologische Bodenfunktion (nach Bodenschutz 23) werden vom Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg wie folgt angegeben:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	3,0 (mittel)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	2,0 (mittel)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	3,5 (hoch)
Gesamtbewertung:	2,5 (mittel bis hoch)

Zusammenfassende Bewertung:

Die Flächen sind aufgrund ihrer Bodenwertigkeit für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

2.5. Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden. Das nächstgelegene, festgesetzte Wasserschutzgebiet Zone III und IIIA (WAS 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart, WSG-Nr.-Amt 425001) befindet sich nördlich der Autobahn A8, rund 950 m nördlich des Vorhabenstandortes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Bezüglich der hydrogeologischen Einheit gehört das Gebiet zur übrigen Molasse.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

2.6. Schutzgut Klima und Luft

Der Vorhabenstandort und das westliche Umfeld am Rand der bebauten Bereiche von Jungingen besitzt die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Gemäß der regionalen Klimaanalyse Donau-Iller befinden sich im Plangebiet keine ausgeprägten Ventilations- und Luftaustauschbahnen.

Durch die weitestgehend ebene Geländeoberfläche sowie aufgrund der bestehenden umliegenden östlichen und südlichen Bebauung ist der Abfluss der Kaltluft räumlich begrenzt.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut ohne Bedeutung.

2.8. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die vorhandene strukturarme Agrarflächen, durch das umschließende regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz, sowie die angrenzende gewerbliche und wohnbauliche Bebauung im Osten und Süden.

Der Erweiterungsbereich bzw. der Bereich, auf welchem die Neubebauung der Werkstätten stattfindet, weist keine besonderen, landschaftsbildprägenden Strukturen auf. Lediglich die Vegetationsbestände entlang der Beimerstetter Straße sowie der Baumbestand südlich des Geltungsbereiches können als landschaftsbildprägende Naturelemente beschrieben werden.

Die umliegenden Vegetationsbestände befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ulm weist den Standort sowie die westlich anschließenden Flächen als gewerbliche Baufläche aus. Aufgrund dessen wird auf eine westliche Eingrünung verzichtet. Nach Norden wird der Vorhabenstandort durch eine private Grünfläche sowie Einzelbaumpflanzungen eingegrünt. Durch die südliche Eingrünung kann im Übergang zu den bestehenden Biotopflächen entlang der Beimerstetter Straße eine Verbindung der Vegetationsbestände geschaffen werden.

Für die Erholungsfunktion spielt das Plangebiet keine nennenswerte Rolle, da das Umfeld bereits bebaut ist, bzw. durch das Straßenverkehrsnetz begrenzt ist und kein besonderes Erholungspotential aufweist.

Zusammenfassende Bewertung:

Aufgrund des gegebenen bebauten Umfeldes, der Vorbelastungen der Straßenverkehrsflächen und der ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft ist das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotential von geringer Bedeutung.

2.9. Schutzgut Fläche

Die Fläche befindet sich in einem bereits anthropogen geprägten Umfeld. Östlich und südlich schließt die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung von Jungingen an den Vorhabenstandort an. Im Norden und Westen grenzen weitere, landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an das Plangebiet an.

Im Osten verläuft im Anschluss die L1165 (Beimerstetter Straße).

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist für den Standort Böden aus Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus z.T. solifuidal umgelagertem Molasse-Material, mit einer mittleren Wertigkeit.

Schutzgebiete bzw. Biotope sind innerhalb des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Flächen sind aufgrund ihrer Bodenwertigkeit von mittlerer Bedeutung.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung

Durch die Umsetzung dieser Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Der Verursacher ist nach § 1a Abs. 3 BauGB verpflichtet, diese Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die Anwendung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich können die negativen Auswirkungen vermieden, eingeschränkt bzw. ausgeglichen werden.

- 3.1. Schutzgut Mensch

Durch die geplante Erweiterung der Lebenshilfe Produktionswerkstätten am nordwestlichen Ortsrand von Jungingen kann der Lebenshilfe die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden.

Die Erschließung der Erweiterung findet über die L1165 (Beimerstetter Straße) und über die Straße „Am Pfannenstiel“ statt. Östlich der Beimerstetter Straße befindet sich die Wohnbebauung von Jungingen mit einem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse.

Der Bau neuer Gebäude, Lagerplätze und den internen Erschließungswegen führt zu einer Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im südlichen Umfeld ist bereits eine visuelle Vorbelastung des Standortes gegeben, so dass durch die geplante Gewerbegebietserweiterung keine weiterführende beeinträchtigende visuelle Umweltwahrnehmung stattfindet. Das südliche und östliche Umfeld des Plangebietes ist bereits derzeit gewerblich sowie wohnbaulich bebaut. Lediglich das direkt anschließende nördliche und westliche Umfeld ist derzeit noch un bebaut und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das weitere Umfeld weist allerdings durch das Gewerbegebiet Ulm Nord sowie die dazugehörigen Erschließungsstraßen, sowie durch das regionale und überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf.

Durch die weiter fortschreitende Versiegelung der Flächen wird sich das Mikroklima weiter verändern. Durch die Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Gebietseingrünung und Baumpflanzungen werden klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt, um den Veränderungen des Kleinklimas entgegenzuwirken.

Fazit:

Die zur Errichtung der Erschließung und der Gebäude notwendigen Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden Beeinträchtigungen in Form von Schall- und Staubimmissionen, die jedoch temporärer Art sind. Die Planung bedingt eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts.

- 3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhaben bedingt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Da keine Biotopflächen bzw. Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden, entstehen über die reine Flächeninanspruchnahme keine Beeinträchtigungen wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

Durch die Festsetzung der südlichen Randeingrünung, der Einzelbaumpflanzungen und der Festsetzung, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden extensiv zu begrünen sind, kann eine Minderung des Eingriffs geschaffen werden und zeitgleich neue Lebensräume auf den zuvor landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bieten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebiets statt.

Für das Vorhaben werden Vögel und Reptilien untersucht. Die Kartierung der Reptilien und die Zweitbrut der Feldlerche hat bereits 2023 stattgefunden. Dies wurde so mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Auf der Vorhabenfläche sind 2023 auch keine Vögel nachgewiesen worden. Im weiteren Umfeld (deutlich außerhalb der Vorhabenfläche und auch außerhalb der Kulissenwirkung) wurde die Feldlerche festgestellt, ferner brüten in den Gehölzen im Umfeld häufige und ungefährdete Vogelarten wie Amsel und Mönchsgrasmücke.

Die Kartierungen 2024 haben gerade erst begonnen, daher sind dazu keine Aussagen möglich.

Die Untersuchungsergebnisse werden nach Abschluss der Begehungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

Fazit:

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt kann abschließend erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgen. Es wird jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der Bebauung sowie des Straßennetzes und aufgrund der intensiven Bewirtschaftung von keiner westlichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ausgegangen.

3.3. Schutzgut Boden

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplante Maßnahme zur Nutzung als Gewerbegebiet in den überbauten Bereichen dauerhaft verändert. Durch den Bau von Gebäuden, Werkstätten, internen Erschließungswege, Stellplätze und Hofflächen kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens. In den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen (Puffer, Speicher, etc.) nachhaltig verändert bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört. Die derzeitigen Ackerflächen gehen durch die Umnutzung in Gewerbefläche der Landwirtschaft verloren, erhöhen jedoch im Gegenzug den Nutzen der gewerblichen Erweiterung und der Möglichkeit, dass sich die Lebenshilfe mit dem Bau neuer Werkstätten verbessern kann.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen. Ebenfalls sind die Dachflächen von Gebäuden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes extensiv zu begrünen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und über Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Fazit:

Insgesamt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen.

3.4. Schutzgut Wasser

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Aufgrund der Versiegelung durch die gewerbliche Ansiedlung geht die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen verloren. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist weitestgehend über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Im Bebauungsplan wird neben Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auch eine extensive Dachbegrünung der geplanten Gebäude festgesetzt. Auf den extensiv begrünten Dachflächen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten und über Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern, wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen (Begrünung der Dachflächen, Begrenzung der Bodenversiegelung) getroffen.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.

Fazit:

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszugehen.

3.5. Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich geht dessen Grundfläche als siedlungsnahes Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die geplante Entwicklung sind keine Frischluftschneisen und Luftaustauschbahnen betroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch starke Versiegelung das Mikroklima beeinflusst wird. Die Gebäude werden einen Temperaturanstieg im Vergleich zum Istzustand bewirken.

Mit der Entstehung erheblicher Schadstoffemissionen ist aufgrund der geplanten Ansiedlung der Lebenshilfe Werkstätten nicht zu rechnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte südliche Eingrünung, die Anpflanzung von Bäumen sowie, dass die Flachdächer der geplanten Gebäude extensiv zu begrünen sind, wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Fazit:

Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft auszugehen.

3.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Aufgrund der fehlenden Nachweise von Kultur- und Sachgütern ist die Planung ohne Beeinträchtigung des Schutzguts realisierbar.

3.7. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Dies ist jedoch nur temporärer Art. Mit der geplanten Überbauung durch Betriebsgebäude und Werkstätten sowie durch die Herstellung von internen Erschließungswegen, Stellplätzen und Hofflächen wird der nordwestliche Ortsrand von Jungingen weiterentwickelt. Die geplante Erweiterung schließt unmittelbar an die bereits südlich bestehenden Werkstätten der Lebenshilfe sowie an das Gewerbegebiet von Jungingen an. Das weitere Umfeld des Vorhabenstandortes ist durch das weitläufige regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz sowie durch das nördlich bestehende Gewerbegebiet Ulm Nord bereits beeinträchtigt.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des Plangebietes keine besonderen, landschaftsbildprägenden Naturelemente.

Dadurch dass die Ausweisung des Gewerbegebietes sinnvoll an die bestehenden Gewerbeflächen angebunden und weiterentwickelt werden kann, sowie dass wie beschrieben durch die vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Strukturen bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben ist und im Bebauungsplan Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung getroffen werden, können die Auswirkungen auf das Schutzgut durch die geplante Entwicklung als gering eingestuft werden.

Fazit:

Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts kulturelles Erbe und Landschaftsbild auszugehen.

3.8. Schutzgut Fläche

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist daher die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben. Hierzu wird die zugelassene Verdichtung gemäß der Orientierungswerte § 17 BauNVO auf den Wert von 0,8 festgesetzt. Die derzeitigen Ackerflächen gehen durch die Umnutzung in Gewerbefläche der Landwirtschaft verloren, erhöhen jedoch im Gegenzug den Nutzen der gewerblichen Erweiterung und der Möglichkeit, dass sich die Lebenshilfe mit dem Bau neuer Werkstätten verbessern kann.

Die Inanspruchnahme der Flächen durch Siedlung und Verkehr ruft durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. die diesen durch Dachbegrünung oder sonstige geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten. Der Vorhabenträger hat sicher zu stellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.

Fazit:

Die Planung bedingt aufgrund des Versiegelungsgrades eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche.

3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Plangebiet ist Teil eines bereits umbauten Bereiches. Im Osten schließt die L1165 (Beimerstetter Straße) sowie der bebaute Ortsrand von Jungingen an. Im Süden schließt die bestehende Gewerbebebauung an. Ebenfalls befindet sich im weiträumigen Umfeld das regionale und überregionale Straßen- und Schienenverkehrsnetz (Bundesstraße B10, Bundesautobahn A8, Bahntrasse Stuttgart - München).

Die geplante Flächennutzung bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich, aber auch auf deren Wirken gegeneinander. So verursacht die Versiegelung die Zerstörung des Bodengefüges und diese gleichzeitig die Fähigkeit der Fläche zur Versickerung des Niederschlags und Grundwasserneubildung. Weiterhin trägt die Versiegelung zur einer lokalen Erwärmung des Kleinklimas bei, was partiell zu einer Verschiebung der Artenansiedlung führen kann.

4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche mit den unter Kapitel 2 beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschafts-

bild verloren. Bei Nichtdurchführung der Planung blieben demgegenüber die bisherige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten und würde weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiet sowie zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die bestehenden Werkstätten der Lebenshilfe und der Nähe zum regionalen und überregionalen Straßenverkehrsnetz erfüllt der Vorhabenstandort die günstigsten Voraussetzung für die Entwicklung der Gebietserweiterung. Die derzeitigen Ackerflächen gehen durch die Umnutzung in Gewerbefläche der Landwirtschaft verloren, erhöhen jedoch im Gegenzug den Nutzen der gewerblichen Erweiterung und der Möglichkeit, dass sich die Lebenshilfe mit dem Bau neuer Werkstätten verbessern kann.

Die Grundstücke innerhalb des Vorhabenstandortes werden vom Vorhabenträger erworben und steht somit einer kurzfristigen Umsetzung der geplanten Vergrößerung zur Verfügung.

Alternative Standorte stehen derzeit in Dornstadt nicht zur Verfügung.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Vorgabe von Artenlisten
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Festsetzung von kleintiergängigen und sockellosen Einfriedungen

Schutzgut Fläche

- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Vermeidung von Schadstoffeintrag
- Schutzgut Boden
- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Vermeidung von Schadstoffeintrag

Schutzgut Wasser

- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Vorgabe von Artenlisten
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Kulturelles Erbe und Landschaftsbild

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Vorgabe von Artenlisten

7. Bewertung und Kompensation des Eingriffs

7.1. Kompensation

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Der Eingriff ist ausgleichbar, wenn in gleichgroßem Umfang Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden können, die in der Lage sind, die nach dem Berechnungsmodell der Stadt Ulm auszugleichen.

Die quantitative Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Berechnungsmodell der Stadt Ulm. Die Flächenangaben sind dem Verfahrensstand entsprechend vorläufig.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Wertgebendes Element	Ausgangssituation		Planrealisierung	
	Fläche (m ²)	ökologische Bedeutung	Fläche (m ²)	ökologische Bedeutung
Intensivacker	11.212	gering (1)		
Gewerbegebiet, versiegelt (80%)			8.183	keine (0)
Gewerbegebiet, unversiegelt, Gartenfläche (20%)			2.242	gering (1)
Private Grünfläche, Baumpflanzungen			532	mittel (2)
Extensivwiese (Ausgleichsfläche)			254	hoch (3)
Versiegelte befestigte Fläche	373	keine (0)	373	keine (0)
Summe*)	11.585		11.585	

Tabelle Wertstufenzusammenfassung

Flächenanteile mit ökologischer Bedeutung	Bestand		Nach Realisierung		Differenz
	m ²	%	m ²	%	
Keine	373	3,2	8.556	73,8	+8.183
gering	11.212	96,8	2.242	19,4	-8.970
mittel	0	0	532	4,6	+532
hoch	0	0	254	2,3	+254

Wertstufenverschiebung

Abwertung			Veränderung Wertstufe	Ausgleichsflächenbedarf (m ²) 1 Wertstufe
von	nach	Fläche (m ²)		
gering	keine	8.183	- 1	8.183
gering	gering	2.242	0	0
gering	mittel	532	+1	-532
gering	hoch	254	+2	-508
Summe				7.143

Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebiets bei dortiger Aufwertung um 1 Stufe:
7.143 m²

8. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Das Planvorhaben bedingt innerhalb des Geltungsbereiches einen Ausgleichsbedarf von 7.143 m².

Externe Ausgleichsflächen:

Ökoflächen									
IdNr.	FINr.	Gemarkung	Lage	Flächenkategorie	Größe m ²	Nutzung alt	Nutzung neu	Faktor	Datum Herstellung
071ul	2302/1 (t)	Ulm	Böfingen	Ökokonto	3325	Streuobstwiese abgängig	Streuobstwiese	1	2014 Herbst
084ul	1170/8 (t)	Ulm	Looser	Ökokonto	1981	Acker	Blühstreifen	2	2016

Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden von der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht, Abteilung Strategische Planung, Geschäftsstelle Nachbarschaftsverband Ulm wie folgt angegeben:

Ökokonto Nr	Flurstücke	Grundstückskosten	Maßnahmekosten
071ul + 084ul	2302/1 (t) ü 1170/8 (t)	87.370,50 €	9.243,55 €

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kompensationsmaßnahmen werden aus dem Ökokonto der Stadt Ulm entnommen. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen wurden bereits hergestellt und konnten sich bis dato günstig entwickeln. Das Entwicklungsziel ist regelmäßig zu überwachen. Die Überwachung wird von der Stadt Ulm durchgeführt.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung

angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt, die Fachbereiche am Landratsamt Alb-Donau sowie der Stadt Ulm zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Aufgrund der hohen Versiegelung ist eine ausreichende Versickerung des Niederschlags notwendig.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)" liegt am nordwestlichen Ortsrand von Jungingen und schließt unmittelbar an die L1165 (Beimerstetter Straße) an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 624 und 625 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 636 und weist eine Größe von ca. 1,16 ha auf.

Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches plan die Lebenshilfe den Neubau von Produktionswerkstätten.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzungen als Bauflächen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Als schwerwiegend ist hierbei vor allem der anlagebedingte Eingriff in das Schutzgut Fläche, Boden und Wasser zu betrachten.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

Schutzgut	Eingriffsschwere
Bevölkerung	Gering
Pflanzen und Tiere	Gering
Fläche	Mittel
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine

Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat einen Kompensationsbedarf von 7.143 m² ergeben.

Ein kleiner Anteil des erforderlichen Kompensationsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Der übrige Kompensationsbedarf ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Der externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Stadt Ulm abgebucht.