

# Flächennutzungsplan- änderung

## Gewerbegebiet Lischma-Areal, Lindenstraße

### UMWELTBERICHT

9.2.2011

Geändert am 13.5.2011

Auftraggeber:

Nachbarschaftsverband Ulm

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Bearbeitung:

Büro für Landschaftsplanung

Dr. Andreas Schuler

Dornbäumlesweg 25

89231 Neu-Ulm

[info@schuler-landschaft.de](mailto:info@schuler-landschaft.de)

## **1. Einleitung**

### **1.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Das Grundstück des ehemaligen Betonwerkes zwischen der Blau und der Lindenstraße 90 stellt seit Jahren eine störende Gewerbebrache und einen städtebaulichen Missstand im Zufahrtsbereich zur Gemeinde entlang der Kreisstraße K 7381 dar. Auf dem Grundstück befand sich bis in die 80-er Jahre eine Fertigungsstätte der Fa. Lischma Betonwerke.

Die Fa. Frascio Deutschland GmbH möchte an diesem Standort einen Logistikbetrieb errichten, da sie ihren bestehenden Standort in Ulm-Lehr aufgeben muss. Die Firma vertreibt als Handelsunternehmen Türbeschläge, die in Italien hergestellt werden. Das Grundstück ist für notwendige Logistik gut geeignet. Da sie nicht die gesamte ehemalige Betriebsfläche des Betonwerkes benötigt, ergibt sich für die Gemeinde die Gelegenheit die gesamte Fläche als zeitgemäßes Gewerbegebiet für die Ansiedlung von weiteren Betrieben zu entwickeln.

### **1.2 Umweltschutz in übergeordneten Planungen**

#### **Landesentwicklungsprogramm**

Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen.

#### **Regionalplan**

Die Vorhabenfläche ist im Regionalplan mit keiner Flächenausweisung belegt.

#### **Aktueller Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche dar.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt**

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt entsprechend der "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft in der Bauleitplanung" bzw. der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der LfU (2005).

### **2.1 Arten und Biotope**

#### **2.1.1 FFH-Vorprüfung**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf FFH-Gebiete wurden in einem eigenen Gutachten (FFH-Vorprüfung) geprüft. Im Folgenden ist eine Zusammenfassung der Ergebnisse dargestellt.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Blau ist Teil des FFH-Gebietes „Blau und Kleine Lauter“ (Gebietsnummer 7524-341). Ein kleiner Teil der Blau ist auch Bestandteil des Plangebietes. Ferner befindet sich mehrere km westlich des Plangebietes ein Ausläufer des Vogelschutzgebietes „Täler der Mittleren Flächenalb“ (Gebietsnummer 7624-441). Im Wirkbereich des Vorhabens liegen

die zwei Lebensraumtypen des FFH-Gebietes; „Fließgewässer mit flutender Wasservegetation“ und „Auwälder mit Erle, Esche, Weide“ sowie die dort vorkommenden bzw. potentiell vorkommenden Arten Groppe, Biber und Bachneunauge. Die oben genannten Lebensraumtypen beschränken sich im Wirkbereich des Vorhabens auf die Blau (Fließgewässer mit flutender Wasservegetation) und die an die Blau direkt angrenzende Baumreihe (Auwälder mit Erle, Esche, Weide). Der im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes vorhandene Sukzessionswald ist kein Auwald und somit auch kein relevanter Lebensraumtyp. Ferner sind Wirkungen auf die Bechsteinfledermaus geprüft worden.

Zudem befindet sich mehrere km westlich des Plangebietes ein Ausläufer des Vogelschutzgebietes „Täler der Mittleren Flächenalb“ (Gebietsnummer 7624-441). Das Gebiet ist aber zu weit entfernt um von Wirkungen betroffen zu sein. Jedoch wurden aus konservativem Ansatz heraus die für das Gebiet genannten zwei Vogelarten mit großem Raumanspruch, der Uhu und der Wanderfalke, mit in die Prüfung aufgenommen.

Die FFH-Vorprüfung ergab, dass die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszuschließen ist. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung war entsprechend nicht notwendig.

### **2.2.2 Artenschutz**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf besonders bzw. streng geschützte Arten Tierarten bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG wurden in einem eigenen Gutachten (Artenschutzprüfung) geprüft. Im Folgenden ist eine Zusammenfassung der Ergebnisse dargestellt.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gehölze außerhalb des Baufensters,
- Absägen der nicht zu erhaltenden Gehölze, Beseitigung bzw. Verschließung von Brut- und Quartiersplätzen (Nischen und Höhlen) am bestehenden Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. wenn die Fledermäuse im Winterquartier sind (Ende September bis Mitte März),
- Absammeln von potentiell vorkommenden Zauneidechsen (April-Mai), ggf. Verlagerung von Habitatstrukturen um eine Wiederansiedlung zu verhindern,
- Roden der Gehölze und Abbruch des Gebäudes nach abschließender Kontrolle der Gebäude auf Vögel und Fledermäuse unmittelbar vor Baubeginn (ab Ende Mai, nachdem die potentiell vorkommenden Zauneidechsen abgesammelt sind).

Zudem wurden folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt:

- Aufhängen von fünf Flachkästen für Fledermäuse an den Gehölzen im direkten Umfeld.

Die genannten Maßnahmen wurden bereits abgeschlossen und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis ein Kurzbericht mit den Ergebnissen bezüglich der Vorkommen der Zauneidechse und der abschließenden Kontrolle der Gebäude auf Vögel und Fledermäuse übermittelt. Die Begehungen ergaben, dass die Zaun-

eidechse im Gebiet nicht vorkommt. Ferner wurden keine besetzten Vogelnester bzw. Fledermausquartiere an und im bestehenden Gebäude festgestellt. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote ist damit auszuschließen.

### 2.2.3 Schutzgut Arten und Biotope

Am Rand des Untersuchungsgebietes bestehen die amtlich kartierten Biotope:

- Hecken am südöstlichen Ortsrand von Ehrenstein (Nr. 175254252463)
- naturnaher Abschnitt der Blau südöstlich Eselsberg (Nr. 175254210025) vorhanden.

Im Geltungsbereich wurden keine geschützten oder "Rote-Liste" Pflanzenarten festgestellt.

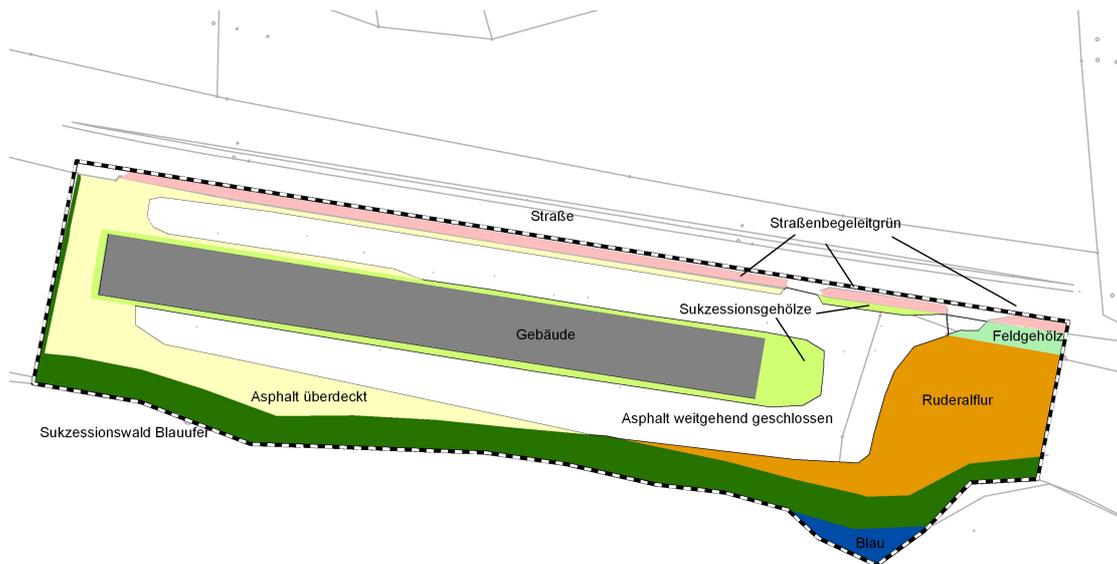


Abb. 1: Bestand Biotope

Aktuell ist das Gebiet eine Industriebrache, die im Wesentlichen durch unterschiedliche Sukzessionsstadien der Vegetation geprägt ist. Der zentrale Bereich ist das aufgelassene Industriegebäude ohne jegliche Vegetation. Entsprechend LfU (2005) ist die Fläche von sehr geringer Bedeutung.

**Bewertung: Die Gebäudefläche ist von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

Die befestigten Flächen der aufgegebenen Industrieanlage sind unterschiedlich einzustufen. Zum einen sind asphaltierte Flächen vorhanden, die noch größtenteils flächig geschlossen sind. Die maroden und aufgebrochenen Stellen werden nur von einzelnen Exemplaren robuster Arten wie Flaches Rispengras (*Poa compressa*), Goldrute (*Solidago canadensis*) und Wegwarte (*Cichorium intybus*) besiedelt. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um voll versiegelte Flächen mit Pflanzenbewuchs.

**Bewertung: Die Asphaltfläche ist von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

Im westlichen Bereich des Vorhabensgebietes ist die Asphaltfläche zum Teil mit mineralischer und organischer Substanz überdeckt. Dort ist eine dichtere Vegetationsdecke vorhanden. Neben den oben genannten Arten sind Weiße Fett-

henne (*Sedum album*), Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Habichtkrautähnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*) vorhanden. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um versiegelte Flächen mit Pflanzenbewuchs.

**Bewertung: Die mit Substrat überdeckte Asphaltfläche ist von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine Ruderalflur mit dominantem Wald-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) in der Krautschicht. Weitere typische Arten sind Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Goldrute (*Solidago canadensis*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*). Die 30-40 % deckende Gehölzschicht wird von Saalweide (*Salix caprea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Silberweide (*Salix alba*) aufgebaut. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um eine ausdauernde Ruderalflur mittlerer Standorte.

**Bewertung: Die Ruderalflur ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.**

Um das aufgelassene Gebäude schließt sich ein Ring von Sukzessionsgehölzen, der zwischen 0,5 m und 1,5 m breit ist und sich an der Außenwand des Gebäudes etabliert hat. Die Bestände sind in Wesentlichen aus Saalweide (*Salix caprea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) aufgebaut. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um ein Gebüsch mittlerer Standorte, das Beeinträchtigungen vor allem Ablagerungen unterliegt.

**Bewertung: Die Sukzessionsgehölze sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.**

Die Uferböschung zur Blau sowie der westliche Rand des Untersuchungsgebietes sind durch ein dichtes Gehölz, das vorwiegend von Gemeinder Esche (*Fraxinus excelsior*) gebildet wird, geprägt. Weitere Baumarten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hybridpappel (*Populus x canadensis*) und Silberweide (*Salix alba*). In der Strauchschicht sind Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) vertreten. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um einen Sukzessionswald auf einer Böschung.

**Bewertung: Der Sukzessionswald ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.**

Ferner ist bei der östlichen Zufahrt außerhalb des eigentlichen ehemaligen Betriebsgeländes ein Gehölz aus Esche (*Fraxinus excelsior*) vorhanden. Die Strauchschicht besteht zum Teil aus Ziergehölzen. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um ein Feldgehölz mit standortfremden Arten.

**Bewertung: Das Gehölz ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.**

Ferner ist außerhalb des Betriebsgeländes ein Streifen Straßenbegeleitgrün mit einer Baumreihe aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) vorhanden. Die Eschenbaumreihe sind nicht gepflanzt, sondern durch gekeimten Samenanflug entstanden. Der Unterwuchs der Baumreihe besteht aus extensivem Grünland. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um eine Baumreihe auf einem mittleren Biotoptyp.

**Bewertung: Die Baumreihe ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.**

Bei der westlichen Einfahrt sind zudem zwei Einzelbäume (Eschen) vorhanden. Entsprechend LfU (2005) sind sie in die Wertstufe gering einzuordnen.

**Bewertung: Die Einzelbäume sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

Die faunistische Wertigkeit des Gebietes kann aktuell nur durch eine Potentialabschätzung und der Interpretation von Zufallsbeobachtungen erfolgen. Im Bereich des Planungsgebietes ist entsprechend der Habitatausstattung eine typische Vogelgemeinschaft der Siedlungsränder mit Gehölzen vorgefunden worden. Bei den Ortsbegehungen konnten Amsel, Blaumeise, Kleiber, Rabenkrähe, Mäusebussard, Schwanzmeise und Wacholderdrossel festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz und Vogelarten wie Buchfink und Rotkehlchen sind wahrscheinlich. Ferner ist das Vorkommen von Fledermäusen und der Zauneidechse nicht auszuschließen.

**Bewertung: Die Vorhabensfläche ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für das Schutzgut.**

## 2.2 Schutzgut Landschaft und Erholung

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandene Infrastruktur, Nutzung und Immissionen (insbesondere Lärm) vorbelastet. Die Fläche ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und entsprechend nicht für die Erholungsnutzung geeignet. Die nächstgelegene erholungsrelevante Infrastruktur ist ein Feldweg am nördlich anschließenden Hang.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist die nördlich angrenzende, bebaute Hanglage und die zahlreichen vorhandenen Gehölze im Umfeld, vor allem der Gehölzsaum entlang der Blau und im Westen des Planungsgebietes die prägenden Strukturelemente der Landschaft. Die Fläche selbst, insbesondere die Industrieruine belasten das Landschaftsbild negativ. Entsprechend sind das Betriebsgelände und die Brachflächen nur von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Gehölze entlang der Blau sind höher einzustufen. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich insgesamt um ein wenig belastetes Gebiet und wird in die Kategorie D, gering eingestuft.

**Bewertung: Der Geltungsbereich ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

## 2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei ca. 8 Grad. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 700-750 mm. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einer großklimatischen Luftaustauschbahn und trägt nicht zur Kaltluftbildung bei. Aufgrund der Lage am Talrand besteht eine hohe Kaltluftgefährdung. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Infrastruktur weist die Fläche eine Vorbelastung an Immissionen auf. Entsprechend LfU (2005) handelt es sich um ein stark durchgrüntes Gewerbegebiet und wird in die Kategorie D, gering eingestuft

**Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut**

## 2.4 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergang der naturräumlichen und standörtlichen Raumeinheit der Ulmer Sonnlagen und Ulmer Blau - Donauniederung (Ökologische Standorteignungskarte in Baden-Württemberg 1990). Die ursprünglichen Ausgangsgesteine für die Bodenbildung sind Hanglehme, periglaziale Solifluktions- und solimixtive Decklehme sowie Kolluvien.

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden. Das Altlastengutachten von Voigtmann (2010) beschreibt den Aufbau des Untergrundes wie folgt.

In allen Kleinbohrungen wurde unter OK Gelände bis zur Bohrsohle aufgefüllter Boden angetroffen. Nach historischen Erkundungen ist die Auffüllung ca. 5 m mächtig und besteht aus Lehm mit Kalksteinbruchstücken. Darunter folgen dann die quartären Ablagerungen der früheren Donau und der Blau. Die freie Grundwasseroberfläche liegt ca. 6 m unter OK Gelände. Die Auffüllung besteht aus bindigen, sandigen Böden mit stark wechselnden Kies- und Steinbeimengungen, z. T. auch reinen Kies-/Steinlagen. Die Böden sind kleinflächig gering mit Schadstoffen belastet.

Der größte Teil der Flächen ist versiegelt bzw. überbaut. Sie sind ohne Bodenfunktionen und werden in die Kategorie 1 eingestuft. Die restlichen Flächen sind durch die Aufschüttung überprägt. Daher sind keine fundierten Aussagen zu den einzelnen Bodenfunktionen der nicht versiegelten Bereiche möglich. Entsprechend der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" werden diese Bereiche pauschal in die Bewertungsklasse 2, gering bis mäßig eingestuft.

Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

**Bewertung: Die Böden im Bereich der Versiegelung und Überbauungen sind ohne Wert für das Schutzgut (Klasse 1).**

**Bewertung: Die nicht versiegelten Bereiche werden pauschal als gering bis mäßig wertvoll für das Schutzgut bewertet (Klasse 2)**

## 2.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie die Auffüllungen erheblich vorbelastet. Entsprechend ist zum Beispiel die Grundwasserneubildungsrate sehr gering. Die Flächen weisen eine geringe Schutzfunktion als Grundwasserüberdeckung auf. Insgesamt rahmt die Blau die Fläche von Süden ein, ein kleiner Teil der Blau ist Teil des Geltungsbereiches.

Am linken Blauufer stockt ein Gehölz auf der künstlichen Böschung zum ehemaligen Industriegelände. Grundsätzlich ist an Gewässern ein Gewässerrandstreifen von 10 m im Außenbereich und 5 m im Innenbereich einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist ab der Böschungsoberkante zu rechnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die natürliche Böschungsoberkante, sondern um einen aufgeschütteten Bereich.

**Bewertung: Die versiegelten bzw. überbauten Flächen sowie die Auffüllungsflächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

**Bewertung: Die südlich angrenzende Blau einschließlich des Gewässerrandstreifens ist von hoher Bedeutung für das Schutzgut.**

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hier können nur Maßnahmen genannt werden, die auch in Flächennutzungsplan darstellbar sind. Dies sind:

- Erhalt und Sicherung des Sukzessionswaldes auf der Böschung zur Blau und am westlichen Rand der Vorhabensfläche.
- Größtmöglicher Erhalt der weiteren Gehölze im Geltungsbereich.
- Ergänzung der Eingrünung nach Osten.
- Durchgrünung der Fläche.

- Freihalten eines 5 m breiten Streifens von der Oberkante der Böschung zur Blau von jeglicher Bebauung (auch Zäune).

#### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **4.1 Schutzgut Arten und Biotope**

Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die neue Bebauung und Versiegelung einen nachhaltigen Verlust an Biotopfläche und Landschaftsraum. Dies führt zu einer vollständigen Zerstörung der Arten- und Lebensgemeinschaften auf den entsprechenden Flächen. Der Eingriff ist aufgrund der Bestandssituation und der Vorbelastungen nicht erheblich.

**Fazit: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht ein geringer Konflikt**

##### **4.2 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist grundsätzlich mit zusätzlichen Immissionen durch Lärm und Schadstoffe zu rechnen. Aufgrund der Entfernung zur nächsten Bebauung sowie der geringen Zusatzbelastung (z.B. durch den Lieferverkehr) sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Fläche nicht direkt zur Erholungsnutzung geeignet ist und die negativen aktuellen Wirkungen auf das Landschaftsbild eher verbessert werden.

Insgesamt sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Bebauung stellt grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Aufgrund der Vorbelastung und durch die umfangreiche vorhandene Eingrünung bleibt die Anlage gut in die Landschaft eingebunden.

**Fazit: Kein erheblicher Eingriff für das Schutzgut. Es besteht ein geringer Konflikt.**

##### **4.3 Schutzgut Klima**

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Bebauung einen geringfügigen Verlust an klimaaktiven Flächen und Vegetationsbeständen. Durch das neue Gebäude und die zusätzliche Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Dies wird zu einer höheren Tag – Nacht -Temperaturamplitude und damit zu einer Veränderung des Kleinklimas führen. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist aufgrund der Vorbelastung, des ausgleichenden Umfeldes und der vorhandenen Eingrünung nicht zu erwarten. Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

**Fazit: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht ein geringer Konflikt.**

##### **4.4 Schutzgut Boden**

Im Bereich des Bodenpotentials ist aufgrund der Vorbelastungen mit geringen negativen, aber auch positiven Wirkungen aufgrund der Beseitigung von belastetem Material zu rechnen. Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser werden zwar in geringem Umfang aber dafür nachhaltig reduziert. Aufgrund der Vorbelastung und der geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten.

**Fazit: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht aufgrund der Vorbelastung ein geringer Konflikt.**

##### **4.5 Schutzgut Wasser**

Die geplante neue Überbauung und Versiegelung wirkt sich ebenfalls aufgrund der Vorbelastung nur geringfügig auf das Schutzgut Wasser aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt und zur Rückführung von Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf und damit die Grundwasserneubildungsrate wird weiter geringfügig, aber nachhaltig reduziert. Positiv wirkt sich die Beseitigung von belastetem Boden aus. Aufgrund der Vorbelastung und der geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen ist kein erheblicher Eingriff zu erwarten.

**Fazit: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht ein geringer Konflikt.**

#### **4.8 Wechselwirkungen**

Durch die Bebauung verändert sich das Mikroklima im Geltungsbereich und im direkten Umfeld. Hierdurch resultieren Veränderungen des Bestandsklimas der Biotope und damit entstehen Auswirkungen auf die Vegetation und Tiergemeinschaften. Durch die geringe Reichweite und schnelle Abschwächung der Wirkungen in das Umfeld, sind die resultierenden Wechselwirkungen im wesentlichen auf die bebauten Flächen beschränkt, Wirkungen in das Umfeld werden kaum feststellbar sein. Veränderungen der Kaltluftströme mit Wirkungen auf den Menschen sind ausgeschlossen. Weitere Wechselwirkungen werden nicht prognostiziert.

#### **5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiter brachliegen.

#### **6. Ausgleich**

Die genaue Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Es ist davon auszugehen, dass trotz der Vorbelastung ein externer Ausgleich erbracht werden muss. Dieser Ausgleich wird über das kommunale Ökokonto der Gemeinde Blaustein durchgeführt und die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan dem Eingriff zugeordnet.

#### **7. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Nach Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen. Dies wird im vorliegenden Fall durch die Reaktivierung der Industriebrache des ehemaligen Betonwerkes durchgeführt. Die Alternative wäre die Neuausweisung einer Gewerbefläche auf der „Grünen Wiese“, da sonst keine vergleichbare Industriebrache zur Wiedernutzung zur Verfügung steht.

Die Wiedernutzung der Industriebrache ist entsprechend der Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm vorrangig zu verfolgen.

#### **8. Beschreibung/Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken**

Schwierigkeiten sind keine vorhanden.

#### **9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es ist kein Monitoring erforderlich.

#### **10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Grundstück des ehemaligen Betonwerkes zwischen der Blau und der Lindenstraße 90 stellt seit Jahren eine Gewerbebrache und einen städtebaulichen

Misstand im Zufahrtbereich zur Gemeinde entlang der Kreisstraße K 7381 dar. Die Fa. Frascio Deutschland GmbH möchte an diesem Standort einen Logistikbetrieb errichten, da sie ihren bestehenden Standort in Ulm-Lehr aufgeben muss. Da sie nicht die gesamte ehemalige Betriebsfläche des Betonwerkes benötigt, ergibt sich für die Gemeinde die Gelegenheit die gesamte Fläche als zeitgemäßes Gewerbegebiet für die Ansiedlung von weiteren Betrieben zu entwickeln.

Die vorgesehene Bebauung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Eingriffen in die landschaftsplanerischen Schutzgüter. Der Eingriff ist aufgrund der Vorbelastung insgesamt als gering anzusehen. Zudem wird durch die vorherige Nutzung belasteter Boden entfernt.

Trotz des geringen Eingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Gemeinde Blaustein stellt dafür eine Fläche aus dem Ökokonto zur Verfügung.