

Handlung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 10. JAN. 2008
Tgb. Nr.
Bearb. Stelle SUB IV

09.01.2008

Nst.: 6048

SUB V-964/07 NZ/BP-Si

SUB I

**Bebauungsplan „Nahversorgung Beim Brückle“
Hier: Stellungnahme SUB V**

Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V) nimmt wie folgt Stellung:

Naturschutz

1. Stellungnahme zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

Bereits im Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf die Notwendigkeit einer Überprüfung hingewiesen, ob nach Anlage 1 Nummern 18.6.1 oder 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die geplante Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel eine UVP-Pflicht besteht bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (zu Punkt 4 und 5 des Umweltberichtes):

Der Umweltbericht stellt für die Schutzgüter Boden, Klima, Flora und Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen fest.

Aufgrund der hohen Beeinträchtigungen der Schutzgüter wäre eigentlich eine Prüfung von Standortalternativen unerlässlich.

Weder die vorgelegten Unterlagen zur 7. Flächennutzungsplanänderung noch der vorliegende Umweltbericht enthalten dazu Angaben. Aus diesem Grund wird angeregt, im laufenden Verfahren die Überprüfung von Standortalternativen durchzuführen.

2. Schutzgut Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften):

Auffällig bei unserer Ortsbesichtigung waren der hohe Totholzanteil und die zahlreichen Höhlen in den Bäumen; die einsehbaren Baumhöhlen waren mit Nestern belegt (Vogelnest, Schlafplatz evtl. Sieben-/Gartenschläfer o.ä.). Ferner bestehen Anzeichen für die Anwesenheit von Bilchen, zu denen Garten-, Sieben-, und der streng geschützte Baumschläfer etc. zählen.

Eine lang gestreckte Baumhöhle könnte als Sommerquartier von Fledermäusen genutzt werden. Einige Stämme wiesen starken Besatz mit totholzbewohnenden Insekten auf, und dementsprechenden Spechtspuren.

Trotz dieser Vorortfeststellung sind im Umweltbericht **keine Aussagen zur Fauna** des Planungsgebietes enthalten, obwohl wir dies bereits in unserer Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.10.2007 gefordert haben.

Um die Anforderungen des europäischen Artenschutzes zu erfüllen, ist diese Bewertung nachzuholen und in den überarbeiteten Umweltbericht aufzunehmen.

Im Frühjahr 2008 sind daher weitergehende Untersuchungen bezüglich der dort brütenden Avifauna, sowie weiterer geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Bilche) notwendig.

Die Unvollständigkeit des Umweltberichts im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wirkt sich grundsätzlich auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans aus. Deshalb werden zu diesem Punkt **Einwendungen** gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben, bis die geforderte Ergänzung des Umweltberichtes erfolgt ist.

3. Bewertung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen:

Für den Ausgleich des künftigen Eingriffs in das Schutzgut Boden kann die Dachbegrünung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesehen werden, da für Dachbegrünungen kein natürlicher Boden, sondern naturferne Substratgemische verwendet wird.

Für das Schutzgut Wasser stellt die Dachbegrünung, aufgrund der Retentionswirkung eine Minimierungsmaßnahme dar. Da jedoch eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers in den Boden auf der Standfläche des Gebäudes nicht stattfindet, erfüllt die Dachbegrünung nicht die Anforderungen an eine Ausgleichsmaßnahme.

Gebäude mit Dachbegrünung werden nach dem Ulmer Modell gegenüber Gebäuden ohne Dachbegrünung in eine höhere Wertstufe (1) eingruppiert. Dadurch verringert sich der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan. Die Herstellung der Dachbegrünung auf den privaten Gebäuden muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bürgschaft) sichergestellt werden. Sollte durch bauspezifische Gegebenheiten eine Dachbegrünung nicht möglich sein, entsteht weiterer Ausgleichsbedarf von 4375 m².

Der Rückbau und die Bepflanzung der, außerhalb des Plangebietes gelegenen, restlichen Park+Ride Flächen und des anschließenden Teils des Feldweges könnte als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

Für die innerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche (Punkt 1.8.1) ist eine dichte Lindenpflanzung und eine Begrünung mit Magerrasen vorgesehen. Beide Maßnahmen übereinander gelagert sind fachlich nicht zu befürworten. Die zunehmende Eutrophierung und Beschattung des Bodens durch die Linden, verschlechtert die Standort- und Lichtverhältnisse für den Magerrasen fortschreitend, sodass sich die angestrebte Pflanzengesellschaft nicht langfristig erhalten lässt.

Aus diesem Grund und durch die dichte und artenarme Baumpflanzung erfüllt diese Ausgleichsmaßnahme nicht die Anforderungen der ökologischen Wertstufe 3, sondern ist der Wertstufe 2 zuzuordnen. Daraus resultiert ein weiterer Ausgleichsbedarf von 2600 m².

Ein Ausgleich für den Verlust der Streuobstwiese wäre eine lockere Bepflanzung der internen Ausgleichsfläche mit Wildobstarten (Vogelkirsche, Wildapfel/-birne, Walnuss) und Ansaat einer artenreichen Wiesengesellschaft, mit extensiver Pflege.

Eine Lindenreihe entlang der Illerkirchberger Straße würde das Ortsbild abrunden. Auch bei dieser Maßnahme verbleibt noch weiterer Ausgleichsbedarf.

Der externe Ausgleich Wald kann nicht die ökologischen Funktionen der verlorengehenden Obstbaumwiese übernehmen, da ein Waldstandort völlig verschiedene Voraussetzungen als Lebensraum bietet als eine Obstbaumwiese.

Die Arten, die vermutlich durch die geplante Bebauung ihren Lebensraum verlieren (Vögel, Bilche, Insekten, Maulwurf, eventuell Fledermäuse), können überwiegend nicht in Waldgebiete ausweichen, da die Bewohner von Offenlandstandorten auf diese Vegetationsstruktur als Lebensraum und Nahrungsquelle spezialisiert sind. Daher ist ein Ausgleich der ökologischen Funktion „Lebensraum für Tiere“ durch einen Waldausgleich nicht gewährleistet.

Bis zu abschließenden Klärung dieser Fragen im weiteren Verfahren werden auch zu diesen Punkten **Einwendungen** erhoben.

4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (1.10.5 Artenlisten):

Es wird angeregt, die in der Artenliste 3 (1.10.5.3) vorgesehenen Arten Pinus sylvestris, Cornus mas und Rosa glauca sind zu streichen, da der Raum Ulm kein natürliches Verbreitungsgebiet dieser Arten ist.

Aus dem Aufgabenbereich Altlasten- und Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den geplanten Bebauungsplan erhoben.

I. A.



Simon

Anlage: 1Bebauungsplan-Entwurf