

Anlage 4 zu GD 181/14

Planbereich	Plan-Nr.
240	23

Stadt Ulm Stadtteil Ermingen

Bebauungsplan

„Allewind – Greut, 1. BA“

Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Ulm, 01.07.2014
Bearbeitung: IBG

A Städtebaulicher Teil

1. **Verfahrensablauf**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom eingeleitet (siehe Amtsblatt Nr. vom).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Erörterung hat gemäß der Bekanntmachung im o.g. Amtsblatt stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom).

2. **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3. **Anlass der Planung**

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs nach Einfamilienhäusern im Ulmer Umland sollen im Stadtteil Ermingen nördlich der entlang der Kreisstraße Allewind K9905 bestehenden Wohnbebauung weitere Grundstücke für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Entsprechend der bestehenden Nachfrage werden für die Zielgruppe der „jungen Familien“ Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen. Dabei soll den künftigen Bauherren ein angemessener Spielraum zur individuellen Gestaltung ihrer Bauvorhaben gelassen werden.

Grundlage für die geplante Siedlungsentwicklung ist das städtebauliche Konzept - Wohnen in Ermingen „Greut“ – vom Oktober 2013. Durch den Bebauungsplan „Allewind – Greut, 1. BA“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des 1. Bauabschnitts geschaffen werden.

4. **Angaben zum Bestand**

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ermingen. Es ist im Norden und Westen von Ackerflächen umgeben. Südlich sowie östlich grenzt eine Wohnbebauung an das geplante Baugebiet an. Derzeit werden die Flächen noch ackerbaulich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 255/1, 255/2 und 276, sowie Teilflächen der Flst.Nr. 237, 254, 255, 272, 273, 274, 275, 277, 487, 493, 494, 498, 499 und 500 der Gemarkung Ulm, Flur Ermingen.

5. Planinhalt

5.1. Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan „Allewind – Greut, 1. BA“ soll ein angemessen verdichtetes Baugebiet mit einer individuellen Einzelhausbebauung geschaffen werden. Zielgruppe sind besonders jüngere Familien. Es sind 31 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen.

Große Qualität bieten die unmittelbare Nähe zur Natur sowie der kurze Weg ins Stadtzentrum von Ulm.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Baufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird gewährleistet, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient.

Als Ausnahmen können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Zur Sicherung des gewünschten Gebietscharakters und einer angemessenen Nutzung des Baugebietes sind keine weiteren Ausnahmen vorgesehen.

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht dem Ziel privatgenutzten Wohnraum für Familien zu schaffen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Zum einen ist es Ziel eine hohe Formenvielfalt und eine individuelle Baufreiheit zu ermöglichen, zum anderen soll die Neubebauung eine Ortsrandabrundung schaffen. Es gilt den Charakter der bestehenden Bebauung aufzunehmen sowie einen harmonisch gestalteten Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Hierfür wird ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll eine maximale Ausnutzung des gegebenen Baufensters ermöglichen. Lediglich bei den drei größer dimensionierten Grundstücken im Nord-Osten wird von der Obergrenze abgewichen und eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dies soll für das Baugebiet unangemessen große Baukörper verhindern.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse von maximal 2 Geschossen verfolgt das Ziel, sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren und ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 Meter soll die Höhenentwicklung der Gebäude in einem vernünftigen Rahmen zulassen.

5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bezugnehmend auf die umliegende Bebauungsstruktur und im Sinne einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand sind ausschließlich Einzelhäuser und eine offene Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen gem. der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Neben dem Mindestabstand von 2,5 Meter sind in Richtung Erschließungsanlagen teilweise großzügigere Abstände festgelegt.

5.5. Garagen und Stellplätze

Vorwiegend aus gestalterischen Gründen, aber auch um die Grundstücksflächen effizient durch eine kompakte Bauweise zu nutzen, sind Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren oder gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Im Sinne einer flexiblen Ausnutzung des gesamten Grundstücks sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.6. Festsetzungen über die Gestaltung

Um zukünftige Bauherren in Ihren Vorstellungen und Wünschen nicht einzuschränken, werden Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung auf ein Mindestmaß begrenzt. Gewährleistet werden soll dennoch, dass die gestalterischen städtebaulichen Ziele der Planung erreicht werden.

Als Dachformen sind Sattel-, Flach- und Pultdach festgesetzt. Dies gewährleistet, dass sich die neue Bebauung an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und ein harmonisches Gesamtbild zu erwarten ist.

Dächer aus Materialien, die das abfließende Regenwasser belasten können, wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen. Diese Schwermetalle könnten sich im Boden anreichern.

Eine Anpassung der Garagen in Farbwahl und Dachform an das Hauptgebäude oder eine bauliche Integration der Garagen gewährleistet ein einheitliches sowie harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung im Gebiet.

5.7. Erschließung

Das Plangebiet wird über einen neuen Kreisverkehr an der bestehenden Kreisstraße Allewind K9905 im Bereich des westlichen Ortseingangs an das bestehende Straßennetz angebunden.

Die Erschließung des ersten Bauabschnitts des Rahmenplans „Wohnen in Ermingen Greut“ erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Bei der Realisierung weiterer Bauabschnitte kann ein Ringschluss der inneren Erschließung über die Franz-Buck-Straße hergestellt werden.

5.8. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Buslinie 20 besteht Anschluss an das Stadtgebiet Ulm sowie das Donautal. Die nächsten Haltestellen (Fahrtrichtung Ulm und Eggingen / Einsingen) befinden sich in der Ortsstraße Allewind. Die Haltestellen sind 250 bzw. ca. 500 Meter (je nach Fahrtrichtung) vom Plangebiet entfernt.

5.9. Grünkonzept

Das Plangebiet bildet einen neuen Ortsrand des Stadtteils Ermingen. Der Übergang zur freien Landschaft wird über eine Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünflächen inkl. Bepflanzung) verträglich gestaltet.

6. Ver- / Entsorgung

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Entwässerungssystem der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU). Der westliche Teil des Plangebiets wird im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an das bestehende Kanalnetz in der Ortsstraße Allewind angeschlossen, der östliche Teil (Stichstraße) wird über den östlichsten Bauplatz sowie den bestehenden, von Norden nach Süden verlaufenden Grasweg, an das bestehende Kanalnetz in der Franz-Buck-Straße angeschlossen. Hierzu wird ein Leistungsrecht für die EBU festgesetzt.

Eine Entwässerung des Baugebiets im Freispiegel ist gegeben.

Zur Wasserversorgung bestehen Anschlussmöglichkeiten in der Ortsstraße Allewind.

Das Gebiet wird an die bestehende Gasversorgung angebunden.

7. **Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

8. **Flächen- und Kostenangaben**

8.1. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 32.757 m ²	(100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 17.085 m ²	(52,2 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 8.595 m ²	(26,2 %)
davon: Straßenfläche	ca. 4.549 m ²	
Parkplätze	ca. 50 m ²	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 877 m ²	
Gehwege / Feldwege	ca. 3.119 m ²	
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.814 m ²	(11,6 %)
davon: Flächen mit Planzgebot	ca. 3.064 m ²	
Verkehrsr Grünflächen	ca. 2.208 m ²	(9,8 %)
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 55 m ²	(0,2 %)

Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt 551 m.

8.2. **Kostenangaben**

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßen, Park- und Gehwegflächen sowie der Verkehrsgrünflächen. Den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

Zusätzlich entstehen Kosten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen.

8.3. **Kompensation unvermeidbarer Eingriffe**

Die Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs erfolgt außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 520 der Gemarkung Ermingen. Dort wurden 7.702 m² einer ehemals ackerbaulich genutzten Fläche zu Mischwald aufgeforstet und damit um 2 Wertstufen aufgewertet.

8.4. **Umlegung der Kompensationskosten**

Die genannten Maßnahmen werden von der Stadt Ulm gemäß Baugesetzbuch § 135 a stellvertretend umgesetzt. Die entstehenden Kosten werden entsprechend der nachfolgend beschriebenen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzenden Verteilung im Rahmen von Kostenerstattungsbeiträgen auf die einzelnen Eingriffsverursacher umgelegt.

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i. V. m. der Satzung der Stadt Ulm zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20.05.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die Kompensationskosten sind den Wohnbaugrundstücken und den Verkehrs-

flächen der öffentlichen Erschließung zuzuordnen. Die öffentlichen Grünflächen wirken eingriffsausgleichend und bedürfen keiner weiteren Kompensation.

Eingriffswirksame Flächen (100 % der zu kompensierenden Flächen) sind somit:

- die Wohnbaugrundstücke (1,7085 ha) und
- die öffentlichen Verkehrsflächen (0,8595 ha)
- Fläche für Versorgungsanlage (0,0055 ha)

8.5. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche mit der festgelegten Pflanzbindung innerhalb des Plangebiets ist Teil der öffentlichen Grünfläche und daher kostenmäßig nicht eigens erfasst.

Kosten für Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 520 der Gemarkung Ermingen:

Gesamtkosten für Ausgleichsmaßnahme auf 0,77 ha 45.364,78 €.

Kostenaufteilung für Erschließung, Wohnbauflächen und Versorgungsflächen

Gesamtfläche der Wohnbaugrundstücke, der öffentlichen Erschließung und der Versorgungsflächen:

2,5735 ha = 100,00 %

Öffentliche Erschließung:

0,8595 ha = 33,40 %

Wohnbaufläche:

1,7085 ha = 66,39 %

Fläche für Versorgung:

0,0055 ha = 0,21 %

Kompensationskosten für öffentliche Erschließung:

33,40 % aus 45.364,78 € = 15.151,84 € (1,76 €/m²)

Kompensationskosten für Wohnbaufläche

66,39 % aus 45.364,78 € = 30.117,68 € (1,76 €/m²)

Kompensationskosten für Versorgungsflächen

0,21 % aus 45.364,78 € = 95,27 € (1,76 €/m²)

B Umweltbericht

1 Einleitung

Methode und Ablauf der Umweltprüfung - Bestandsaufnahme - Prognose - Kompensation	Basis des Umweltberichts ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustands im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeerhebungen entstanden ist. Die Übertragung von Erfahrungen mit bereits ausgeführten Baugebieten erlaubt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation vorgeschlagen.
Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfs - Lage und Größe - Art des Gebiets - Erschließung - Nutzung erneuerbarer Energien - Umgang mit Regenwasser	Im Nord-Westen des Stadtteils Ermingen soll durch den Bebauungsplan (ca. 3,3 ha) Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Auf einer Fläche von ca. 1,7 ha sind 31 Einfamilienhäuser in einer moderat verdichteten Bauweise (GRZ 0,35 und 0,4) geplant. Die Bauplätze sind im Mittel 551 m² groß, in Bereich der GRZ 0,35 um 800 m². Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über einen geplanten Kreisverkehr an die K 9905 Allewind. Innerhalb des Plangebiets erschließen eine Hauptzufahrt sowie eine verkehrsberuhigte Ringstraße die Bauplätze. Die Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik ist nicht eingeschränkt. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Zisternen zu sammeln.
Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete - Flächennutzungsplan - Landschaftsplan - Schutzgebiete	Im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) ist die Fläche als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und keine kartierten Biotopie vorhanden. Westlich angrenzend liegt ein Landschaftsschutzgebiet (Schutzgebietsnummer 4.21.010, Name „Ermingen“).

2 **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung dieser Planung**

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
Boden - Bodenart - Eigenschaften - Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung	Die beanspruchten Ackerflächen haben großteils - hohe Standorteignung für die natürliche Vegetation - mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - sehr hohe Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe - mittlere bis hohe Standorteignung für Kulturpflanzen Gemäß Bodenschätzung liegt der nördliche Anteil der landwirtschaftlichen Fläche bei einer Wertigkeit von 41-60 (landbauwürdige Flächen auf mittleren Böden), der südliche Anteil bei 28-40 (Grenzflur).	Dauerhafter Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelungen (Überbauung im WA bis 6.713 m ² zulässig, Verkehrsflächen 8.650 m ²). Potentielle Gefahr der Verdichtung und Bodenverunreinigung (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase. Wegfall von Flächen als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation. Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Bodenfläche von 2,47 ha.
Wasser - Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird bisher vollständig versickert.	Nach der Vorpufferung in Zisternen ergibt sich durch Überbauung und Versiegelung eine Erhöhung der in den Mischwasserkanal abgeleiteten Niederschlagswassermenge und damit eine Steigerung der Spitzenwasserabflussmenge in den Vorfluter. Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung. Potentielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase.
Klima / Luft - Lokalklima - Geländeklima	Gemäßigtes kontinentales Lokalklima mit 749 Millimeter (mm) Niederschlagsdurchschnitt und einer Durchschnittstemperatur von 7,9 Grad Celsius (°C). Hauptwindrichtung ist West. Kleinklimatisch ist das Gebiet wegen seiner Ackerflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet und bzgl. Wärmerückstrahlung und Lufthygiene nicht belastet. Durch die Hanglage profitiert die Häuserzeile an der Allewinder Straße von diesen Klimafunktionen.	Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktionsfunktion. Zunahme der Wärmerückstrahlung durch den Speichereffekt der Baukörper und der Verkehrsflächen. Eine spürbare Veränderung des Kleinklimas in angrenzenden Gebieten ist aufgrund der Größe und Ausrichtung der Planfläche nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
Flora / Fauna	Im Bereich der Ackerflächen, die intensiv genutzt werden, sind nur wenige, nutzungstypische, anspruchslose Kleintier- und Pflanzenarten vorhanden. Es gibt keine Ackerrandstreifen, Ackerwildkräuter sind nicht vorhanden. Flora und Fauna des Gebiets sind verarmt. Die Böschungsgehölze an der K 9905 stellen für Kleintiere und Vögel einen strukturreichen Lebensraum dar.	Dauerhafter Verlust von ca. 2,47 ha Ackerland als Lebensraum für Tiere der freien Landschaft. Teilweise Zerstörung von Lebensstätten von Kleintieren und Vögeln im Bereich der Böschungsgehölze. Entwicklung von Hausgärten auf vormals intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, dadurch Erhöhung der Strukturvielfalt für Vogelarten des Siedlungsbereichs. Im Bereich der wegfallenden privaten Grünfläche Verlust von zusammenhängendem, eher extensiv gepflegtem Grün. Anlage einer Baum-/Strauchhecke mit artenreichen Wiesenstreifen im Norden des Plangebiets schafft Lebensraumstrukturen.
Landschaftsbild - Eigenart - Vielfalt - Einsehbarkeit	Durch den bestehenden Siedlungsrand der angrenzenden Wohngebiete, die intensive ackerbauliche Nutzung und die K 9905 (Allewinder Straße) ist das Landschaftsbild stark anthropogen geprägt. Die Einsehbarkeit aus dem Donautal ist infolge der Hanglage groß.	Voranschreitende Verstädterung und Verdichtung des Landschaftsraums durch Bebauung. Einbindung des nördlichen Gebietsrands durch Bepflanzung. Bebauung bleibt beim Blick aus Süden einsehbar.
Erholung	Die Feldwege im Gebiet dienen als ortsnahe Spazierwege. Weitere Erholungsfunktionen sind nicht vorhanden.	Erhalt der Zugänglichkeit der angrenzenden Spazierwege durch Grünverbindungen aus dem Gebiet heraus. Attraktivierung des nördlich in West-Ost-Richtung verlaufenden Weges durch Eingrünung des Gebiets.
Mensch - Lärmimmissionen - Luftschadstoffe	Die im Süden verlaufende K 9905 ist durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Von ihr gehen keine erheblichen Belastungen für das Neubaugebiet aus.	Die Neuansiedlung zieht ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit damit verbundenen Umweltauswirkungen nach sich. Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm- und Staubbelastung zu rechnen. Der Umbau des Kreuzungsbereichs vermindert die gefahrenen Geschwindigkeiten am Ortseingang von Ermingen.
Kultur- und Sachgüter	Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden	Durch die angestrebte Bebauung werden neue Sachgüter geschaffen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung dieser Planung

Nullvariante	Die bisherige Nutzung würde bei der Nichtdurchführung der Planung beibehalten. Die Ackerflächen würden nach wie vor einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Böschungsgehölze im Einzugsbereich der K 9905 blieben erhalten.
Planungsalternativen	Die grundsätzliche Eignung des Standorts wurde bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung untersucht und bestätigt. Gebietsinterne Planungsvarianten sind unter der Prämisse - Schaffung von Wohnbaugrundstücken für eine moderat verdichtete Einzelhausbebauung - im Hinblick auf die Umwelterheblichkeit ohne Relevanz.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Wirkungen

Boden	Baubedingt Sachgerechte Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden, Wiedereinbau bzw. sachgerechte Verwendung von gelagertem Mutterboden. Anlagebedingt: Beschränkung der Versiegelung: Festlegung einer GRZ (0,4) bzw. Reduzierung der GRZ von max. 0,4 auf 0,35; Festlegung, dass im privaten Bereich Stellplätze nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.
Wasser	Anlagebedingt Das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und Hofflächen ist in Zisternen zu sammeln. Es kann als Grauwasser und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Damit werden die Kanalisation und der Trinkwasserhaushalt entlastet. Das Gießwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen. Die festgesetzte Dachbegrünung auf Flachdächern verzögert den Niederschlagswasserabfluss und trägt damit ebenso wie die Zisternen zur Minimierung der Spitzenbelastung des Vorfluters bei.
Flora und Fauna	Anlagebedingt: Die öffentliche Grünfläche am Nordrand des Plangebiets wird durch ein Pflanzgebot aufgewertet. Die sich dort entwickelnde Strauch-/ Baumhecke mit Wiesenflächen reichert das Gebiet strukturell an und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Baumpflanzungen auf Privatgrund durchgrünen das Gebiet und schaffen ebenfalls Lebensraum. In den Pflanzenlisten sind heimische, standortgerechte Arten vorgesehen. Kompensation: Laut Berechnung im Anhang 1 zu diesem Umweltbericht sind entsprechend der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach An-

	rechnung der beschriebenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Der externe Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung des Ökokontos der Stadt Ulm abgeleistet. Dabei wird ein Teil der Fläche 024er (Flurstück 520, Gemarkung Ermingen) herangezogen. Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 12.213 m². Die Kompensation für den Eingriff 7.702 m² (siehe Anhang 2). Die ehemals ackerbaulich genutzte Fläche wurde mit Mischwald aufgeforstet, was nach dem EA-Bilanzierungsmodell der Stadt Ulm einen Aufwertungsfaktor von 2 ergibt. Die Fläche 024er liegt etwa 950 m westlich vom Plangebiet entfernt.
Landschaftsbild	Anlagebedingt: Die Strauch-/ Baumhecke mit Wiesenflächen im Norden hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

5 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Stadt Ulm	Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich
durch Behörden	Die Behörden unterrichten die Stadt nach § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt sind auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet.

6 Zusammenfassung

Im Nord-Westen des Stadtteils Ermingen soll durch den Bebauungsplan (ca. 3,3 ha) Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Auf einer Fläche von ca. 1,7 ha sind 31 Einfamilienhäuser in einer moderat verdichteten Bauweise (GRZ 0,35 und 0,4) geplant.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über einen geplanten Kreisel an die K 9905 Allewind. Innerhalb des Plangebiets erschließt eine Stichstraße sowie eine verkehrsberuhigte Ringstraße die Bauplätze.

Die Flächen wurden bisher großteils als Ackerflächen, aber auch als Böschungsgehölze und Verkehrsflächen genutzt.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm) wurde die Eignung des Gebiets für Siedlungszwecke bereits überprüft und durch Darstellung im Flächennutzungsplan bestätigt.

Die Betrachtung der Schutzgüter ergab starke Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die geplante Überbauung und Versiegelung der Verkehrsflächen. Durch die bestehende intensive Ackernutzung ist die Artenausstattung an Tieren und Pflanzen des Gebiets gering.

Das Baugebiet ist durch die Hanglage gut einsehbar.

Bei Umsetzung der Planung sind die bei der Realisierung eines Wohngebietes üblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es findet ein Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Bodenfläche von 2,47 ha statt. Für Verkehrsflächen und Überbauung werden neu 1,54 ha versiegelt.

Festsetzungen des Bebauungsplans sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Die dennoch verbleibenden Beeinträchtigungen, die Kompensationsmaßnahmen bedingen, deren Umfang bei der Stadt Ulm nach einer allgemein eingeführten Konvention geregelt ist, können durch Aufwertung gebietsexterner Teilflächen ausgeglichen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Wiederaufforstung (Flurstück 520, Gemarkung Ermingen) mit einer Größe von 7.702 m² des Ökokontos der Stadt Ulm zugeordnet.

Für das Baugebiet gibt es aus städtebaulichen Gründen (Umsetzung eines Rahmenplans), der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern keine Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen.

Ulm, 01.07.2014

Bearbeitung: IBG

Anhang 1 01.04.2014

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan „Allewind – Greut, 1. BA“ in Ermingen nach dem Ulmer Modell

1 Flächenbewertung

	Ausgangssituation		Planrealisierung	
	m²	ökol. Bedeutung	m²	ökol. Bedeutung
Intensivacker	24.692	gering		
unversiegelt, befestigte Fläche (Schotterweg, Feldweg)	1.575	gering		
versiegelt, befestigte Fläche	1.842	keine	8.650	keine
Hecke, vielfältig (Böschungsegehölze)	902	hoch		
Verkehrsgrün + öffentl. Grün	603	gering	3.958	gering
private Grünfläche	3.143	mittel		
Hecke, vielfältig (Randeingrünung)			3.064	mittel
überbaut, versiegelte Fläche (WA, GRZ 0,4)			5.860	keine
überbaut, versiegelte Fläche (WA, GRZ 0,3)			853	keine
Hausgärten im WA			10.372	gering
Gesamtfläche	32.757		32.757	

2 Ökobilanz

Flächenanteile mit ökolog. Bedeutung	Ausgangssituation	Planrealisierung	Differenz
	m²	m²	m²
keine	1.842	15.363	+ 13.521
gering	26.870	14.330	-12.540
mittel	3.143	3.064	- 79
hoch	902	-	- 902
sehr hoch	-	-	-
Flächensumme	32.757	32.757	

Wertverschiebung

Abwertung von ca. 12.540 m² um 1 Qualitätsstufe, von ca. 79 m² um 2 Qualitätsstufen und von 902 m² um 3 Qualitätsstufen.

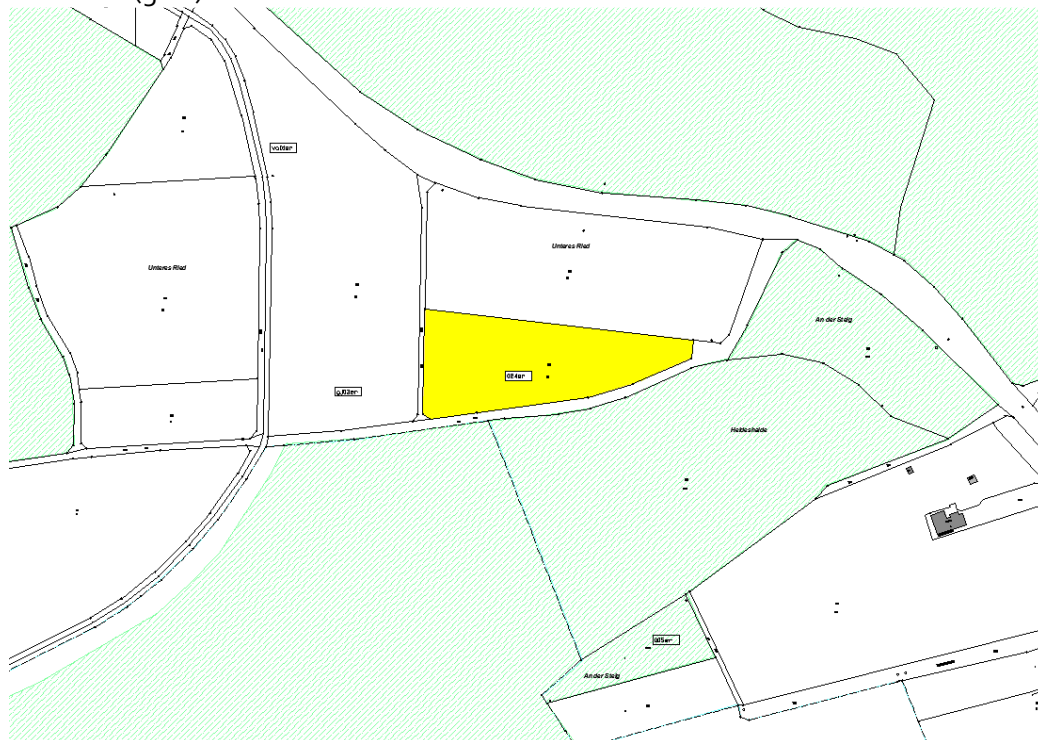
Der Bedarf an externen Ausgleichsflächen beträgt ca. 15.404 m² (Summe Wertverschiebung) bei einfacher Aufwertung. Bei doppelter Aufwertung ist eine Fläche von ca. 7.702 m² notwendig.

Anhang 2

Ausgleichsfläche B-Plan „Allewind – Greut, 1. BA“, Ermingen

Der externe Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung des Ökokontos der Stadt Ulm abgeleitet. Dabei wird ein Teil der Fläche 024er (Flurstück 520, Gemarkung Ermingen) herangezogen. Die Gesamtfläche des Grundstückes beträgt 12.213m². Die Kompensation für den Eingriff 7.702m². Die ehemals ackerbaulich genutzte Fläche wurde mit Mischwald aufgeforstet, was nach dem EA-Bilanzierungsmodell der Stadt Ulm einen Aufwertungsfaktor von 2 ergibt. Die Fläche 024er liegt etwa 950 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Ökokonto (gelb):



Ausgleich (rot):



Die Kosten der Kompensationsmaßnahme setzen sich wie folgt zusammen:

Grundstückskosten Aufforstung:	31.886,28 €
Maßnahmenkosten Aufforstung	13.478,50 €
Summe	45.364,78 €