

Begründung zum Bebauungsplan „Unter dem Hart - Teil 1“

A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414).

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Baugebiets Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlass der Planung

Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen im Stadtteil Jungingen weitere Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden. Auf der Grundlage eines für das Gebiet „Unter dem Hart“ entwickelten Rahmenplans soll nun mit einem ersten Bauabschnitt der Startschuss für die Entwicklung eines großen, in sich abgeschlossenen Einfamilienhaus- Quartiers in schöner Ortsrandlage gegeben werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Jungingen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6,0 ha. Die Baugebietsfläche befindet sich, mit Ausnahme von Teilflächen für die geplante Verbindungsstraße, in städtischem Eigentum. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Begrenzt wird das Baugebiet im Norden von der Haslacher Straße, im Osten, Süden und Westen schließt sich bis zur Weiterentwicklung des Baugebiets die freie Feldflur mit Acker-, Wiesenflächen und Streuobstbeständen an.

5. Planinhalt

5.1. Rahmenplan

Für das insgesamt 24 ha große Gebiet „Unter dem Hart“ wurde ein Rahmenplan erstellt, der über den ersten Bauabschnitt hinaus die wesentlichen städtebaulichen Ziele und Vorgaben für die Weiterentwicklung des gesamten Baugebietes beinhaltet. Geplant ist ein reines Einfamilienhausgebiet, mit ca. 250 Grundstücken für ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser.

Das Plangebiet liegt auf einem äußerst attraktiven, leicht geneigten Südosthang mit schönen Blickbeziehungen in Richtung Stadtmitte und Blick aufs Ulmer Münster. Wesentliches Augenmerk wurde bei der Planung auf das Thema der „Grünvernetzung“ gelegt. So sieht die Planung an den markanten Übergängen zur freien Landschaft großflächige punktuelle Grünflächen zur Ortsrandeingrünung vor. Von der stadteinwärts gerichteten Südspitze

führt ein breit angelegter Grünzug diagonal durchs Baugebiet bis in den alten Ortskern von Jungingen. Hierbei wurde die, den derzeitigen Landschaftscharakter prägende Streuobstwiese in die Planung integriert und im Bestand weitgehend erhalten. Sie bildet die eigentliche grüne Mitte des Gebiets. Zusammen mit der am alten Ortsrand geplanten Wiederherstellung der ursprünglichen Hülle und eines Kinderspielplatzes in der südlichen Quartiersmitte trägt sie zu einer erlebnisreichen Raumabfolge innerhalb des insgesamt 700 m langen Grünzuges bei.

Erschlossen wird das Gebiet über eine Haupterschließungsstraße als Fortführung der Haslacher Straße im Nordosten mit einer Straßenanbindung stadteinwärts an die Albstraße im Westen. Angerartige Seitenstreifen und eine Baumallee unterstreichen ihre Bedeutung als Haupterschließungsstraße. An sie schließt ein ringartiges inneres Erschließungssystem als Tempo 30 Zone an. Von hier aus werden über verkehrsberuhigte Bereiche die einzelnen Einfamilienhausquartiere über Schleifen oder kurze Wohnstiche erschlossen. Die Schleifen sind so angeordnet, dass kleine, überschaubare Wohnquartiere entstehen, die im Zusammenhang jeweils eine übergeordnete Großform ergeben. So gliedert sich das Baugebiet letztlich in klar abgegrenzte Erschließungsabschnitte, die eine Übersichtlichkeit und leichte Orientierung im Gebiet ermöglichen.

Ein engmaschiges Fußwegenetz verbindet die Einzelquartiere miteinander und stellt jeweils sowohl die Verbindung zu dem zentralen Grünzug, als auch zur freien Landschaft und den angrenzenden Baugebieten her. Straßen- und wegbegleitende Baumreihen markieren die Hauptfußwegeverbindungen und dienen dem Fußgänger als zusätzliche Orientierungshilfe in dem großen Gebiet.

5.2. **Planungsziel**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, weitere Möglichkeiten für den Bau von Einfamilienhäusern in Niedrigenergie- und Passivhausbauweise zu schaffen. Entsprechend der Grundstücksaufteilung im Funktionsplan sind in dem ersten Abschnitt insgesamt 55 Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

5.3. **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird die Nutzungskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist gesichert, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient.

Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden noch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, des weiteren Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sind wegen des Störgrades, der insbesondere nachts hoch ist, ausgeschlossen.

5.4. **Maß der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist eine Siedlungsstruktur, die sich trotz großer, individueller Freiheiten in Bauweise und Bauform an dem ländlich geprägten Ortsbild der alten Dorfstruktur orientiert. Um den unterschiedlichsten Anforderungen an Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, soll über den Bebauungsplan eine große Vielfalt an unterschiedlichen Haustypen ermöglicht werden. Neben zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern entlang der Haupterschließungsstraße werden großzügige Grundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung wahlweise in ein- bis zweigeschossiger Bauweise angeboten. Unter Einhaltung einer max. zulässigen Firsthöhe ist in dem Gebiet die gesamte Palette an flach- bis steilgeneigten Dächern, vom klassischen Satteldach bis hin zum flachgeneigten Pultdach, Zelt- oder Walmdach möglich.

Für das gesamte Plangebiet wird offene Bauweise ausgewiesen und als Unterform davon sind Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dieses Angebot ist orientiert an den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung.

5.5. **Festsetzungen über die Gestaltung**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden zugunsten eines größtmöglichen individuellen Gestaltungsspielraumes für die Bauherren auf das zur Ordnung der Bebauung notwendige Minimum reduziert. Die noch getroffenen Festsetzungen dienen dem grundlegenden Ziel einer dorfgemäßen Siedlungserweiterung und der Wahrung der städtebaulichen Grundzüge der Planung.

5.6. **Verkehr**

Erschlossen wird das Gebiet von der Albstraße aus im Südwesten über eine eigene Verbindungsstraße, deren Fortführung die Hapterschließung im Gebiet darstellt. Die Anbindung der Straße an die Albstraße erfolgt über einen Kreisverkehr, im Norden wird sie direkt in die Haslacher Straße übergeleitet. Die innerhalb des Gebiets als Tempo 30 Zone geführte Straße stellt mit ihrer Anbindung an die Albstraße die Hauptanbindung in Richtung Stadt Ulm für das gesamte Gebiet „Unter dem Hart“ sowie für Teile des bestehenden Baugebiets „Friedhofstraße – Haslacher Straße“ dar. Sie trägt somit einerseits zur verkehrlichen Entlastung des alten Ortskerns von Jungingen bei, andererseits ist sie zur Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr notwendig. Aufgrund ihrer Bedeutung und der verkehrlichen Auswirkungen, die der Anschluss an das übergeordnete Straßensystem für den ersten Bauabschnitt zur Folge hat, ist die Fortführung dieser Straße mit Anschluss an die Albstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mitaufgenommen. An diese Hapterschließungsstraße knüpft ein Teilbereich der inneren, ringartig geplanten Tempo 30 Zone. Bügelförmig angeordnete Verkehrsberuhigte Bereiche bilden die innere Erschließung des Quartiers.

Auf der Hapterschließungsstraße ist im Endausbau für das Gesamtgebiet mit einem Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 2900 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen. Selbst mit dem Anschluss der Hapterschließungsstraße an die Albstraße ist hier mit keinem allzu großen Durchgangsverkehr zu rechnen. Die Fortführung der Haslacher Straße in Richtung Ziegelweiler mit ihrem Anschluss an die B 19 hat mit Fertigstellung der Nordtangente insgesamt an Attraktivität für den Schleichverkehr verloren. Das Verkehrsaufkommen resultiert überwiegend aus dem Ziel- und Quellverkehr aus dem Gebiet selbst.

5.7. **Lärmschutz**

Für das Baugebiet wurde ein Lärmgutachten erstellt. Zusammenfassend wird festgestellt: Das Planungsgebiet wird vom Verkehrslärm der Albstraße, der K9914 und der Erschließungsstraße, sowie vom Schienenlärm der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart beaufschlagt. Die Immissionsbelastung NACHT übersteigt geringfügig die Immissionsbelastung TAG. Der Immissionspegel für ca. 75 % der bebaubaren Fläche liegt oberhalb des Orientierungsrichtpegels nach DIN 18005. Etwa 5 % der bebaubaren Fläche liegen über dem Abwägungsbereich von 5 dB(A). Die max. Überschreitung des Orientierungsrichtpegels liegt bei 7,7 dB(A).

Für die betreffenden Bereiche werden passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung und erforderliche Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes) festgesetzt. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die dem Lärm abgewandten oder senkrecht zur Straße bzw. Schiene stehenden Gebäudeseite auszurichten.

Mit den oben genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen kann der Planungsbereich als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

5.8. **Parkierung**

Um ausreichend Parkplätze im Baugebiet sicherzustellen, sieht die Planung auf jedem Grundstück die Anlage von 2 privaten Stellplätzen, vorrangig in Form von Doppelgaragen vor. Darüber hinaus bieten die im öffentlichen Bereich geplanten straßenbegleitenden gepflasterten Grünstreifen ein zusätzliches Angebot an Besucherparkplätzen.

5.9. **ÖPNV**

Das Baugebiet wird an den ÖPNV angeschlossen. Die Anbindung erfolgt über die o.g. Verbindungs- und Haupterschließungsstraße. Das Gesamtgebiet wird im Endausbau voraussichtlich mit 2 Bushaltestellen angedient. Im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt wird eine erste Bushaltestelle im Gebiet realisiert.

5.10. **Fußwege und Grün**

Die Begrünung des Quartiers erfolgt über eine alleeartig angeordnete Baumreihe entlang der Haupterschließungsstraße, sowie über straßen- und wegbegleitende Baumreihen. Letztere markieren die Hauptfußwegeverbindungen im Gebiet, sowie die Wegebeziehungen hinaus in die freie Landschaft. Auf das Gesamtgebiet bezogen, haben sie eine übergeordnete Bedeutung und dienen dem Fußgänger als Orientierungshilfe in dem insgesamt 24 ha großen Baugebiet.

5.11. **Infrastruktur**

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Spiel- und Sportflächen, sowie Ladenzentrum sind fußläufig gut erreichbar. Ein Kinderspielplatz für den ersten Bauabschnitt ist im Bereich der westlich angrenzenden Streuobstwiese vorgesehen. Der Streuobstbestand wird bei der Planung des Spielplatzes berücksichtigt und weitestgehend erhalten.

6. **Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet wird über das bestehende Blockheizkraftwerk nördlich der Haslacher Straße mit Nahwärme versorgt. Das BHKW ist zur Versorgung des Gesamtgebiets langfristig nachzurüsten. Die sonstigen notwendigen Anlagen/Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes müssen entsprechend dem Bedarf neu geschaffen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Neben dem Schmutzwasser dürfen ausschließlich die Notüberläufe der Zisternen an dieses angeschlossen werden. Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet

Die Grundstücke, die an den zentralen Grünzug angrenzen, können das saubere Regenwasser in die öffentliche Grünfläche leiten.

7. **Aufhebung bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Friedhofstraße – Haslacher Straße, Teil 2“ Plan Nr. 200 / 52 (in Kraft seit 29.06.2000) in Teilbereichen aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 60.500 m²

Hiervon entfallen auf:

Die Verbindungsstraße mit Verkehrsgrün 13.500 m²

Das Baugebiet 47.000 m²

mit öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrün von 12.500 m²

mit öffentlichen Grünflächen von 3.500 m²

mit Bauflächen von 31.000 m²

(Die Grundstücksgrößen für die Einzel- oder Doppelhausgrundstücke liegen bei durchschnittlich ca. 550 m²)

8.2. Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen befinden sich mit Ausnahme der Flächen für die Verbindungsstraße alle im Eigentum der Stadt Ulm.

Weitere Kosten werden anfallen:

a) für die Herstellung der Erschließungsanlagen:

(Verbindungsstraße, Erschließungsstraßen und Gehwege) 2.000.000 Euro

(Beleuchtung) 105.000 Euro

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 33 bis 41 KAG und § 242 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

b) Ver- und Entsorgungseinrichtung:

(Kanalisation) 400.000 Euro

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

c) Ausgleichsmaßnahmen 227.000 Euro
(siehe Anhang zum Umweltbericht)

Die Kosten werden entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-c BauGB vom 20. Mai 1998 erhoben.

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

<p>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestandsaufnahme- Prognose- Kompensation	<p>Basis des Umweltberichtes ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeerhebungen entstanden ist. Durch Auswertung vorliegender Kartierungen, bestehende Ortskenntnisse und mögliche Rückschlüsse auf Artenvorkommen auf Grund bekannter Biotoptypen ist eine umfassende Betrachtung der Umweltpotenziale gegeben.</p> <p>Die Übertragung von Erfahrungen mit bereits ausgeführten Baugebieten erlaubt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, wobei auch die Auswirkungen einer Nullvariante und eventueller Planungsalternativen geprüft werden.</p> <p>Für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation untersucht.</p>
<p>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage und Größe- Art des Gebietes- Art der Bebauung- Erschließung- Nutzung erneuerbarer Energien- Umgang mit Regenwasser	<p>Im Südosten des Ulmer Ortsteiles Jungingen sollen weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Auf der Grundlage eines umfassenden Rahmenplanes steht akut ein erster Bauabschnitt an. Geplant ist auf einer Fläche von ca. 6 ha ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit überwiegend offener, ein- und zweigeschossiger Bauweise von zunächst 55 Häusern bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie dessen umfassende Straßenanbindung. Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen rund 450 m² und 750 m² im Mittel bei ca. 550 m².</p> <p>Zur Verkehrserschließung erfolgt der Neubau einer Haupteerschließungsstraße mit Anschluss an die Albstraße im Südwesten und an die K 9914 im Norden. In diese Haupteerschließung münden im Baugebiet ringförmig angeordnete verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Mehrere separate Fußwege u.a. zum Friedhof und in umgebende Grünzonen sind vorgesehen.</p> <p>Das Gebiet wird von einem bestehenden erdgasbeheiztem Blockheizkraftwerk mit Nahwärme versorgt. Die Aufrüstung der Dachflächen mit Solaranlagen ist möglich.</p> <p>Für anfallendes Niederschlagswasser sind im privaten Bereich und auf Verkehrsnebenanlagen versickerungsfähige Oberflächen festgesetzt. Das Dachflächenwasser muss in Zisternen gesammelt werden.</p>
<p>Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete</p> <ul style="list-style-type: none">- Flächennutzungsplan- Landschaftsplan- Schutzgebiete	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes stellt am vorgesehenen Standort Wohnbauflächen dar.</p> <p>Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind im Umgriff des Planungsgebietes ebenso wenig vorhanden wie kartierte schützenswerte Biotope.</p>

2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
Boden - Bodenarten - Eigenschaften - Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung	Lehm-Diluvialboden aus eiszeitlichen Sedimenten auf tertiären Ablagerungen mit sehr geringer Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation, mittlerer Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und jeweils hoher Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen und als Filter und Puffer für Schadstoffe.	Dauerhafte Bodenzerstörung durch Überbauung und Beläge auf ca. 25.500 m ² . Potentielle Gefahr von Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase.
Wasser - Tagwasser - Grundwasser	Niederschlagswasser wird im Gebiet bisher vollständig versickert. Ein Vorfluter für Oberflächenabfluss ist nicht vorhanden. Grundwasser ist erst in größerer Tiefe zu erwarten und folglich für Schadstoffeinträge weniger empfindlich.	Wegen Überbauung und Versiegelung Erhöhung der in Kanälen abgeleiteten Niederschlagswassermengen und damit Steigerung der Spitzenwasserabflussmengen in den Vorflutern. Verringerung der Grundwasserneubildung vor Ort wegen verminderter Niederschlagversickerung durch Überbauung und Versiegelung. Potenzielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase.
Klima / Luft - Lokalklima - Geländeklima	Gemäßigt kontinentales Lokalklima im Ulmer Raum mit starken Schwankungen der Lufttemperatur im Jahresverlauf und relativer Trockenheit. Kleinklimatisch ist das Gebiet wegen der verbreiteten Vegetationsbedeckung im ursprünglichen Zustand ein Kaltluftentstehungsgebiet und bzgl. Wärmerückstrahlung und Lufthygiene nicht belastet.	Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktionsfunktion. Zunahme der Wärmerückstrahlung wegen des Speichereffektes der Baukörper und Verkehrsflächen.
Flora, Fauna	Im Gebiet überwiegen die Ackerflächen mit wenigen, nutzungstypisch anspruchslosen Kleintier- und Pflanzenarten. Es finden sich aber auch Wiesen mit meist rudimentär eingestreuten, häufig ungepflanzten Obstbäumen sowie Gärten mit teilweise standortuntypischen Heckeneinfriedigungen. Zur faunistischen Bestandsituation wurde im Frühjahr 2007 eine Spezialerhebung mit Schwerpunkt auf Vögel und Fledermäuse in einem Umgriff von rund 26,5 ha mit folgenden Ergebnissen für das eigentliche Planungsgebiet (5,6 ha) durchgeführt (AGL 2007):	Dauerhafter Verlust von rund 6 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche als Lebensraum der freien Landschaft. Verlust von Gehölzstrukturen mit ihren Lebensgemeinschaften. Artenschutzrechtlich (§ 42 i.V.m. § 10 BNatSchG) relevant ist die Existenz bzw. Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten besonders oder streng geschützter Arten. Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützt, allerdings bezieht sich hier das Zerstörungsverbot nach Art. 5 lit. d VS-RL auf die Auswirkung auf das lokale Vorkommen einer Art, nicht auf einzelne Individuen.

	<p>a) an besonders wertvollen Vogelarten (Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) wurde eine einzige Beobachtung (Neuntöter als Durchzügler) registriert;</p> <p>b) von den im Gesamtumfang brütenden wertgebenden (Nennung in einer Roten Liste) Vogelarten (hier: Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Haussperling) befanden sich nur je ein Revier eines Goldammer- und eines Feldsperlingspärchens jeweils teilweise innerhalb des Planungsgebietes;</p> <p>c) als weitere Brutvögel kommen Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kleiber, Kohlmeise und Star vor;</p> <p>d) in 3 Beobachtungsnächten gab es insgesamt lediglich 3 kurzzeitige Beobachtungen (Überflug) von Fledermäusen;</p> <p>e) ein Vorkommen von Schlangen erscheint äußerst unwahrscheinlich; etwas individuenreichere Vorkommen der Zauneidechse und anderer Reptilien können ausgeschlossen werden.</p>	<p>Nachdem nun die lokalen Vorkommen der betroffenen, nebenstehend unter b) und c) genannten, teilweise häufig vorkommenden Arten nicht gänzlich zerstört werden und mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen auch geeigneter Ausgleich geschaffen wird, liegen die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Befreiung vor. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten weiterer geschützter Artengruppen wurden im Gebiet nicht festgestellt.</p>
<p>Landschaftsbild</p> <p>- Eigenart - Vielfalt - Einsehbarkeit</p> <p>Erholung</p>	<p>Mit unterschiedlichen Nutzungen und Strukturen bei eher kleinteiliger Gliederung besitzt der Landschaftsausschnitt hohe Vielfalt und entspricht der angestrebten naturraumtypischen Eigenart. Wegen seiner leicht nordostexponierten, kuppennahen Lage hat der Standort erhebliche Fernwirkung und ist u.a. von der K 9914 gut einsehbar.</p> <p>Die Wege des Plangebietes werden aus den angrenzenden Baugebieten für Erholung (Spazieren) genutzt.</p>	<p>Auffällige Veränderung durch Neugestaltung des Landschaftsteiles.</p> <p>Entzug von Erholungsflächen und Verlängerung des Weges in die freie Landschaft.</p>
<p>Mensch</p> <p>- Lärmimmissionen - Luftschadstoffe</p>	<p>Auf das Gebiet wirken Geräuschemissionen der Albstraße, der K9914 und vom Schienenlärm der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart.</p> <p>Diese sind auch Emittenten von Luftschadstoffen, die aber ortsübliche Konzentrationen nicht überschreiten. Eine nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle tritt ebenfalls als Emittent in Erscheinung. Hier wurde ein ausreichender Abstand für die Bebauung vorgesehen.</p>	<p>Aus der Neuansiedlung resultiert u.a. ein verstärktes Verkehrsaufkommen mit entsprechend erhöhten Umweltbelastungen.</p> <p>Während der Bauphase ist für begrenzte Zeit eine erhöhte Lärm- und Staubbelastung zu erwarten.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.</p>	<p>Neuschaffung von Sachgütern in Gestalt neuer Häuser.</p>

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Nullvariante	Bei Nichtdurchführung der Planung würde auf der Fläche die bislang herrschende überwiegend landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden.
Planungsalternativen	Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits untersucht und bestätigt. Zur gebietsinternen Planung gibt es aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit keine Alternativen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Wirkungen

Beschränkung der Versiegelung	Mit der Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird die Versiegelung eingeschränkt.
Umgang mit Niederschlagswasser	Die Festsetzung zur Sammlung von Dachwasser in Zisternen soll erreichen, dass dieses nicht in die Kanalisation abgeleitet wird sondern durch dessen Nutzung als Grau- bzw. Gießwasser der Trinkwasserhaushalt entlastet und beim Gießen Regenwasser dem Boden zur Versickerung zugeführt wird.
Pflanzgebote	Im Verkehrsgrün der Stellplatzstreifen entlang der Straßen wird die Anpflanzung standortgerechter Gehölze festgesetzt, was zur Optimierung der landschaftlichen Einbindung und zur örtlichen Klimamodifizierung beiträgt.
Kompensation	Laut Berechnung im Anhang zu diesem Umweltbericht verbleibt entsprechend der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach Anrechnung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von 24.140 m ² Fläche bei Aufwertung um 2 Qualitätsstufen. Dieser wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan gedeckt durch Zuordnung der Umwandlung eines Ackers in einen Wald auf dem stadt eigenen Grundstück Fl.Nr. 2557/2 Gmkg. Jungingen, durch Umwandlung von Wirtschaftswiesen und Ackerteilflächen in eine Streuobstwiese auf Teilflächen der Flurstücke 2551/1 und 2552/3 Gmkg. Jungingen sowie anteilig der Herstellung einer Feldhecke auf einer Teilfläche des ebenfalls stadt eigenen Ackergrundstückes Fl.Nr. 957 Gmkg. Jungingen. Außerdem werden zur Kompensation potentieller Eingriffe in das Artengefüge von Vögeln und Fledermäusen verbleibende Obstbäume in der zentralen Grünfläche des Baugebietes mit sechs Fledermaus- und sieben Vogelnistkästen ausgestattet.

5. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch Stadt Ulm	Zur Überwachung der Artenausstattung im Naturhaushalt beabsichtigt die Stadt Ulm stadtweit eine mehrjährige Bestandserhebung. Darüber hinaus sind besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
------------------------	--

durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
in Ausgleichsflächen	Der dauerhafte Erhalt ist auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet.

6. Zusammenfassung

Im Südosten von Jungingen soll als erster Bauabschnitt einer groß angelegten Wohnbauentwicklung eine gut 6 ha große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnnutzung übergeführt werden.

Die Eignung des Gebietes wurde im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung bereits geprüft und bestätigt. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ausgangszustand wird das Gebiet mit seinen hoch ertragreichen Lehmböden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Flora und Fauna sind deshalb nicht besonders artenreich und naturnah ausgeprägt. Das Gebiet ist sowohl im Nahbereich als auch aus großer Entfernung gut einsehbar.

Bei Durchführung der Planung sind die bei Realisierung eines Wohngebietes üblichen Umweltauswirkungen zu erwarten: insgesamt gut 6 ha Fläche werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, 29.000 m² Boden werden neu versiegelt oder überbaut mit Konsequenzen für das Bodenleben, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Auch ist mit dem Verlust von Gehölzstrukturen (überwiegend standortfremde Hecken und ungepflegte Obstbäume) zu rechnen. Weitere Schutzgüter sind von einer Plandurchführung nur unwesentlich betroffen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen, die Kompensationsmaßnahmen bedingen, deren Umfang bei der Stadt Ulm nach einer allgemein eingeführten Konvention geregelt ist. Diesem Zweck dient die bereits erfolgte Umwandlung von Ackernutzung in einen Wald auf einer Teilfläche des stadteigenen Flurstückes Nr. 2557/2 Gmkg. Jungingen, die ebenfalls bereits erfolgte Herstellung einer Streuobstwiese auf vormaligen Wiesen- und Ackerteilflächen auf Teilen der Flurstücke 2551/1 und 2552/3 Gmkg. Jungingen sowie anteilig die ebenfalls bereits erfolgte Anlage einer Hecke auf einem Teil des städtischen Ackergrundstückes Fl.Nr. 957 Gmkg. Jungingen. Außerdem werden in verbleibenden Obstbäumen in der zentralen Grünfläche des Baugebietes sechs Fledermaus- und sieben Vogelnistkästen aufgehängt.

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

Ulm, den 09.05.2008

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Anhang zum Umweltbericht: EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

FLÄCHENBILANZ / FLÄCHENBEWERTUNG

	<u>Ausgangssituation</u>		<u>Planrealisierung</u>	
	m ²	ökolog. Bedeutung	m ²	ökolog. Bedeutung
Intensivacker	36730	gering		
Wiese, Garten	10950	mittel		
Streuobstwiese	6300	hoch		
unversiegelter Weg	3420	gering	265	gering
Straßen, Gehweg versiegelt	2575	keine	16610	keine
Stellplatz, Verkehrsgrün	800	gering	9480	gering
Öffentl. Grün/Spielplatz			1710	gering
Öffentl. Grün mit Bäumen			1710	mittel
überbaubar versieg. Fläche *)			12400	keine
Hausgarten und -zufahrten *)			18600	gering
gesamt:	60775		60775	

*) Die Flächengröße ergibt sich bei Anwendung der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

ÖKOBILANZ

	<u>Ausgangs- situation</u>	<u>Plan- realisierung</u>	<u>Differenz</u>
	m ²	m ²	m ²
keine	2575	29010	+ 26435
gering	40950	30055	- 10895
mittel	10950	1710	- 9240
hoch	6300	--	- 6300
sehr hoch	--	--	--

WERTVERSCHIEBUNGEN:

Abwertung von ca. 10895 m² um 1 Qualitätsstufe (von gering nach keine),
von weiteren ca. 9240 m² um 2 Qualitätsstufen (von mittel nach keine)
und weiteren ca. 6300 m² um 3 Qualitätsstufen (von hoch nach keine).

KOMPENSATION

KOMPENSATIONSBEDARF:

Aufwertung von ca. 10895 m² um 1 Qualitätsstufe,
von weiteren ca. 9240 m² um 2 Qualitätsstufen
und weiteren ca. 6300 m² um 3 Qualitätsstufen
bzw. von ca. 48.275 m² um 1 Qualitätsstufe,
bzw. von ca. 24.140 m² um 2 Qualitätsstufen.

KOMPENSATIONSFLÄCHEN:

Zugeordnet werden folgende Kompensationsflächen, welche im Rahmen der ÖkoKontoregulation der Stadt Ulm bereits aufgewertet wurden:

1. Im Herbst 2003 aus einem Acker als Wald hergestellte Teilfläche von 19.000 m² des stadteigenen Flurstückes Flst.Nr. 2557/2 Gmkg. Jungingen mit Aufwertung um 2 Qualitätsstufen.
2. vormalige Wiesen- und Ackerteilflächen der städtischen Flurstücke 2551/1 und 2552/3 Gemarkung Jungingen, welche im Herbst 2003 durch Pflanzung von Sträuchern und Obsthochstammbäumen auf 9000 m² um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurden.
3. Teilbereich von 640 m² einer im Frühjahr 2002 auf einem Acker als Hecke hergestellten Teilfläche des stadteigenen Flurstückes Flst.Nr. 957 Gmkg. Jungingen mit Aufwertung um 2 Qualitätsstufen.

KOMPENSATIONSKOSTEN:

Grundstücksanteil 2557/2	€ 121.360,-
Grundstücksanteil 2551/1 und 2552/3	€ 55.170,-
Grundstücksanteil 957	€ 3.930,-
Maßnahme 2557/2	€ 34.100,-
Maßnahme 2551/1 und 2552/3	€ 11.250,-
Maßnahme 957 anteilig	€ 1.160,-
13 Nistkästen	€ 650,-

gesamt	ca. brutto € 228.000,-

UMLEGUNG DER KOMPENSATIONSKOSTEN:

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

Bei Gewichtung der Eingriffsintensität (Faktor 1 für Wertminderung auf geringe ökologische Bedeutung, Faktor 2 für Wertminderung auf keine ökologische Bedeutung) und durchgängiger Anwendung eines Korrekturfaktors (hier: 0,68) zur Rückführung auf eine Kostenbezugsbasis von 100% sind die Kosten der Kompensation für **Neuanlagen** in den einzelnen Flächenkategorien durch Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt aufzuteilen:

<u>Verursacher</u>	<u>Flächenkategorie</u>	<u>Flächenanteil</u>		<u>Faktor</u>	<u>Kosten- anteil %</u>
		m ²	%		
Baugrundstücks- eigentümer	überbaubar versieg. Fläche	12400	22,37	2	30,3
	Hausgärten und -zufahrten	18600	33,56	1	<u>22,7</u>
					53,0
Kommune	versieg. Straßen, Gehwege	14035	25,32	2	34,3
	teilversieg. Stellplätze,				
	Verkehrsgrünfläche neu	8680	15,66	1	10,6
	Kinderspielplatz	1710	3,09	1	<u>2,1</u>
					47,0
		55425	100,00		100,0