

Planbereich	Plan Nr.
<b>258</b>	<b>28</b>

Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg

## **Bebauungsplan**

"Brombeerweg – Holderweg (Türmle)"

## **Begründung zum Bebauungsplan**

A. Städtebaulicher Teil

B. Artenschutzrechtliche Prüfung

Ulm, 01.09.2011

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## **A. Städtebaulicher Teil**

### **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Im Wohngebiet Türmle am unteren Eselsberg soll der größte Teil des Gebäudebestandes der UWS abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Das Vorhaben umfasst dabei 5 Teilbereiche (Quartiere WA 1 bis WA 5) mit einer Baulandfläche von ca. 20.615 m<sup>2</sup>. Es ist die Errichtung von Geschosswohnungen und Reihenhäusern vorgesehen.

Der Abbruch und die anschließende Neubebauung sind notwendig, da nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt wurde, dass die bestehenden Gebäude aus der Nachkriegszeit nicht mehr modernisiert werden können und die Gebäudegrundrisse kein zeitgemäßes Wohnen mehr erlauben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 158/19 "Beim Türmle-Östlich des Holderweges" und Nr. 158/6 "Söflingen Türmle-West". Durch die bestehenden Festsetzungen kann die Neuordnung des Plangebietes nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist deshalb ein eigenständiger Bebauungsplan erforderlich.

### **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt am unteren Eselsberg inmitten des Wohngebietes Türmle. Auf den Grundstücken befinden sich bereits Wohngebäude mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen und Grünflächen. Das Gelände fällt leicht nach Süden und Westen ab und liegt teilweise in einer Senke, deren Mitte etwa im Brombeerweg liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen. Der westliche Teilbereich umfasst die Flurstücke Nr. 772/2, 772/3, 772/4, 782, 783 und 785 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 773 (Brombeerweg). Es wird durch den Brombeerweg in das Quartier WA 1 und das Quartier WA 2 geteilt.

Der östliche Teilbereich schließt die Flurstücke Nr. 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 776/2 und 776/3 ein. Er umfasst zudem Teile der Straßen Holderweg (Flst. Nr. 432) und Stachelbeerweg (Flst. Nr. 747), die das Areal in drei Quartiere (Quartiere WA 3, WA 4 und WA 5) gliedern.

Der westliche Teilbereich wird von der Straße Pfaffenäcker und im Süden und Westen vom anschließenden Siedlungsbestand begrenzt. Der östliche Teilbereich wird durch bebaute Flächen eingefasst, im Nordosten grenzen mit Bäumen bestandene Flächen an.

Das Plangebiet weist einschließlich der Verkehrsflächen eine Größe von insgesamt ca. 21.966 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Geplante bauliche Gestaltung des Wohngebietes**

Für die Neubebauung wurde 2010 /2011 ein Gutachterwettbewerb durchgeführt, an dem 10 Architekturbüros teilnahmen. Ziel des Wettbewerbes war es, eine qualitätvolle neue Wohnbebauung mit höherer Baudichte sowie zweckmäßigen und variantenreichen Wohnungsgrundrissen zu entwickeln, den Energiebedarf möglichst gering zu halten und ganz ohne zusätzliche Kohlendioxidemission auszukommen. Die Außenbereiche sollten ansprechend

gestaltet werden, um Kommunikationsräume für die Bewohner zu schaffen.

Um für das Plangebiet eine höhere Vielfalt hinsichtlich Architektur und Gestaltung zu erreichen, wurden für die 5 Quartiere (WA 1 bis WA 5) insgesamt drei Entwürfe ausgewählt als Grundlage der künftigen Bebauung. Zur energetischen Nachhaltigkeit wurde bereits in der Wettbewerbsphase ein Energiekonzept erarbeitet, um sicherzustellen, dass die künftige Wohnbebauung ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen auskommt. Für die gesamte Neubebauung wird mindestens ein Energiestandard als KfW-Energieeffizienzhaus 55 angestrebt.

#### **4.1 Bebauung**

Die Aufteilung des Plangebietes ermöglicht es, eine differenzierte Bebauung der einzelnen Quartiere zu realisieren. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird sich von bislang 160 WE auf ca. 177 WE erhöhen.

Das Quartier WA 1 wird mit sieben Einzelgebäuden bebaut. Die Punkthäuser weisen eine einheitliche Gebäudeausrichtung und einen L-förmigen Grundriss auf. Die Höhenausbildung der Punkthäuser reicht von 3 Geschossen bis zu 3 Geschossen mit Staffelgeschoss. Am südlichen Rand der Tiefgarage wird ein zusätzliches Gartengeschoss in 2 Gebäuden (Häuser 4 und 5) mit je 2 Wohneinheiten vorgesehen. Die Gartengeschosse bilden dabei im Sinne der LBO Baden-Württemberg keine eigenen Vollgeschosse. Durch die geplante Bebauung können insgesamt ca. 73 barrierefreie Wohneinheiten mit ca. 5.220 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisiert werden.

Das Quartier WA 2 soll mit insgesamt 18 Reihenhäusern in 4 Gebäudezeilen bebaut werden. Diese weisen eine einheitliche, leicht nach Südwest orientierte Ausrichtung auf. Es sind dabei zwei verschiedene Reihenhaustypen vorgesehen, die sich in ihrer Breite geringfügig voneinander unterscheiden. Die Reihenhäuser der drei nördlichen Zeilen weisen zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschossen auf. Das Haus am jeweils östlichen Zeilenende ist ohne Staffelgeschoss vorgesehen und hat daher eine geringere Wohnfläche. Die südlichste Gebäudezeile ist länger und besteht aus sechs schmaleren Reihenhäusern mit Staffelgeschossen. Am östlichen Zeilenrand bildet ein zweigeschossiges Reihenhaus ohne Staffelgeschoss den Abschluss, das die gleiche Grundfläche der Reihenhäuser in den nördlichen Zeilen aufweist.

Im Quartier WA 3 sind zwei Baukörper mit Geschosswohnungen und jeweils drei Vollgeschossen vorgesehen. Der nördliche Baukörper wird als lineare Zeile parallel zum Stachelbeerweg, der südliche mit einer L-förmigen Ausbildung realisiert. Die beiden Gebäude bilden zur bestehenden Reihenhauszeile Stachelbeerweg 10 – 22 einen offenen Hof. In den beiden Gebäuden können insgesamt ca. 24 barrierefreie Wohneinheiten errichtet werden.

Im Quartier WA 4 sind drei unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit Geschosswohnungen vorgesehen. Die Baukörper sind mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss giebelständig zum Holderweg angeordnet. Das südliche Gebäude ist mit einer Winkelform geplant und ermöglicht dadurch die Gestaltung eines Quartiersplatzes, der sich zum Holderweg und zum Stachelbeerweg hin öffnet. Durch die Neubebauung können ca. 47 barrierefreie WE mit ca. 3.665 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermöglicht werden.

Im Quartier WA 5 sind insgesamt 15 Reihenhäuser mit je zwei Vollgeschossen vorgesehen, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Es sind zwei verschiedene Reihenhaustypen geplant, die sich in ihrer Breite geringfügig unterscheiden.

Mit der vorgesehenen Planung können insgesamt ca. 177 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 14.460 m<sup>2</sup> realisiert werden.

#### **4.2 Erschließung**

Zur Klärung der verkehrlichen Belange wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner eine Verkehrsuntersuchung im Auftrag der UWS durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Empfehlungen werden bei der Planung berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Öffnung der Straße Pfaffenacker als Zufahrt zum Quartier 1 (Tiefgarage mit 60 Stellplätzen) verbessert. Der Holderweg kann im Bereich der Grundstücke Nr. 19 – 39 auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht verbreitert werden.

Darüber hinaus ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert. Die Straßen sind in ihrer Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist vorgesehen, die anliegenden Straßen im Türmle verkehrsberuhigt umzugestalten.

Das gesamte Wohngebiet liegt vollständig im Haltestelleneinzugsbereich der angrenzenden Buslinien. Durch die Linien 5, 6 und 13 besteht bereits eine gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Fußwege zu den Haltestellen befinden sich im Entfernungsbereich von 300 m. Steile Anstiege zu den Haltestellen bestehen nicht, es sind jedoch Verbesserungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit erforderlich.

Um der unzureichenden Parkplatzsituation im Quartier Türmle angemessen zu begegnen, wird für jede Wohneinheit ein Stellplatz bereitgestellt. In den Quartieren WA 1, WA 3 und WA 4 sind Tiefgaragen geplant, in den andern Quartieren sind oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Zusätzlich werden 13 öffentliche Besucherparkplätze bereitgestellt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bestehenden Nutzung und Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben der Hauptnutzung Wohnen sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen sind allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind durch ihre störenden Beeinträchtigungen mit der bestehenden Struktur des Plangebietes nicht zu vereinbaren. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Einschränkungen hinsichtlich der Ausnahmen gewahrt.

Im Plangebiet bestand eine Bebauung mit Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot aus der Nachkriegszeit mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Teilweise sind diese Wohnungen bereits entmietet und abgebrochen worden. Die Bebauungsstruktur besteht bzw. bestand ausschließlich aus zeilenförmigen, 2-geschossigen Laubenganggebäuden mit ausgebauten Dachräumen. Die Wohnungen weisen dabei eine Größe bis max. 55 m<sup>2</sup> (3-Zimmer WE) auf und entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.

Ein Abbruch der Behelfsbauten und die anschließende Neubebauung sind notwendig, da nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt wurde, dass die bestehenden Gebäude aus der Nachkriegszeit nicht mehr modernisiert werden können.

Im Rahmen des Gutachterwettbewerbes wurde u.a. das Ziel verfolgt, einen zeitgemäßen Ersatz der Behelfswohnungen mit einer maßvollen Nachverdichtung zu erreichen (größere Wohnungen bei gleicher Anzahl). Auf der Grundlage des überarbeiteten Ergebnisses des Gutachterverfahrens können innerhalb des Plangebietes ca. 177 moderne Wohneinheiten gegenüber 160 Wohnungen im ursprünglichen Bestand errichtet werden.

Die Planung berücksichtigt insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB mit dem neu geplanten Quartiersplatz und den jeweiligen neu herzustellenden Freiräumen in den Quartieren, wodurch eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen wird. Weiterhin wird in drei Quartieren

durch die Bereitstellung von Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr eine besondere und hohe Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen sichergestellt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstgrenzen, bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich innerhalb des Plangebietes auf den Wert von 0,4 festgesetzt. In den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 kann die zulässige GRZ durch die Unterbauung mit Tiefgaragen sowie durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. In den Quartieren WA 2 und WA 5 kann die GRZ durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Für die insgesamt 5 Teilquartiere werden unterschiedliche Konzepte realisiert, um eine abwechslungsreiche und vielfältige Bebauung und Gestaltung zu erreichen. Mit der Planung werden bei einer geringfügig erhöhten Anzahl von Wohneinheiten deutlich größere Wohnungen ermöglicht und somit eine höhere Wohnqualität erreicht.

Die bauliche Dichte wurde aus den Architektenentwürfen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Mit der Planung werden die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 BauNVO sowohl innerhalb als auch zu den Nachbargrundstücken eingehalten.

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Durch die geplante Bebauung ergeben sich für die einzelnen Quartiere folgende Grundflächenzahlen:

Quartier	Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO	realisierte GRZ	Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
WA 1	0,4	0,32	bis 0,8 für TG und Nebenanlagen
WA 2	0,4	0,38	bis 0,6 für Stellplätze u. Garagen
WA 3	0,4	0,38	bis 0,8 für TG und Nebenanlagen
WA 4	0,4	0,34	bis 0,8 für TG und Nebenanlagen
WA 5	0,4	0,37	bis 0,6 für Stellplätze u. Garagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Quartieren WA 1 und WA 4 auf die Höchstgrenze von drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss beschränkt. Im Quartier WA 3 sowie den beiden nördlichen Gebäuden im Quartier WA 1 wird die zulässige Höchstgrenze auf 3 Vollgeschosse beschränkt. In den Quartieren WA 2 und WA 5 werden max. 2 Vollgeschosse bzw. ein zusätzliches Staffelgeschoss festgesetzt. Für die Staffelgeschosse wird festgelegt, dass sie max. 3/4 des darunterliegenden Geschosses aufweisen dürfen.

Im Quartier 1 sind im Bereich der beiden Gebäude am südlichen Ende der Tiefgarage (Häuser 4 und 5) jeweils Gartengeschosse zulässig. Gemäß § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg sind diese Ebenen nicht als Vollgeschosse zu werten ebenso wie die Tiefgarage.

Die zulässige Gebäudehöhe wird differenziert für die einzelnen Teilquartiere sowie die Gebäude festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden dabei aus den einzelnen Architektenentwürfen übernommen und enthalten jeweils einen Höhenzuschlag, um Anpassungen der Gebäude bei der konkreten Ausführungsplanung zu ermöglichen. Die max. Gebäudehöhen beziehen sich dabei auf deren Oberkante (OK) und werden in Metern über N.N. im neuen System angegeben.

Im Quartier WA 1 wird die Gebäudeoberkante auf maximal 503,20 m ü. N.N. begrenzt. Die beiden Gebäude im nördlichen Teilbereich (Häuser 1 und 2) weisen dabei eine relative Höhe von max. 10,7 m, das Haus Nr. 3 von 13,4 m, die Häuser Nr. 6 und 7 von 13,4 m und die Häuser Nr. 4 und 5 von ca. 14,7 m über dem talseitigen Geländeniveau auf. Die Staffelge-

schosse sind bei der Höhenfestsetzung bereits berücksichtigt.

Im Quartier WA 2 wird die Gebäudehöhe der Reihenhäuser auf max. 498,6 m ü. N.N. beim höchstgelegenen Gebäude begrenzt. Die Gebäudehöhe weist dabei im Bereich des Staffelgeschosses eine relative Höhe von ca. 9,9 m und im Bereich der 2-geschossigen Bauteile von ca. 7,9 m über dem talseitigen Geländeniveau auf.

Die Gebäude im Quartier 3 werden mit einer max. zulässigen Höhe von 502,50 m ü. N.N. festgelegt. Die Gebäudehöhe weist dabei eine relative Höhe von ca. 9,7 m über dem bestehenden Geländeniveau auf.

Im Quartier 4 wird die Gebäudehöhe im Bereich des nördlichen Gebäudes auf max. 510,50 m ü. N.N. festgesetzt. Die Gebäudehöhe weist dabei im Bereich des Staffelgeschosses eine relative Höhe von ca. 12,5 m und im Bereich der 3-geschossigen Bauteile von ca. 10,3 m über dem talseitigen Geländeniveau auf.

Die Reihenhäuser im Quartier 5 werden auf eine Höhe von max. 503,5 m ü. N.N. begrenzt und weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 7,5 über dem bestehenden Geländeniveau auf.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen der GRZ und den max. zulässigen Gebäudehöhen wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Rahmen der konkreten Projektentwicklung ergeben sich für die einzelnen Quartiere folgende Geschossflächenzahlen:

Quartier	Obergrenze BauNVO	realisierte GFZ	Anmerkungen
WA 1	1,2	0,95	nur Vollgeschosse berücksichtigt
WA 2	1,2	0,80	nur Vollgeschosse berücksichtigt
WA 3	1,2	1,15	nur Vollgeschosse berücksichtigt
WA 4	1,2	1,10	nur Vollgeschosse berücksichtigt
WA 5	1,2	0,80	nur Vollgeschosse berücksichtigt

Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung den Belangen und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die konzeptionellen Änderungen der Planung auf Grund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ermöglichen eine zureichende Einfügung der Bebauung in die umgebende Struktur und eine Annäherung an die angrenzenden Bebauungsdichten.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen,

Die Bauweise wird entsprechend dem Wettbewerbsergebnis als offene Bauweise für die Geschossgebäude für die Reihenhausbauung als Hausgruppen festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In den einzelnen Quartieren WA 1 – WA 5 werden Baufenster festgesetzt, die bereits die Grundform der geplanten Baukörper aufnehmen und die Einzelstellung der Gebäude sichern. Die Baugrenzen werden insgesamt so großzügig festgelegt, dass eine Anpassung und ein Spielraum für Änderungen bei der Dimensionierung im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung möglich ist.

Die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten, z.B. Balkone und Vordächer, um bis zu 2,5 m überschritten werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, großzügige Freibereiche mit Balkonen zu den einzelnen Wohnungen vorzusehen.

Die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) können mit den festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Plangebietes und zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

In den Quartieren WA 2 und WA 5 werden außerhalb der Baufenster pro Reihnhaus Gar-

ten- und Abstellhäuser mit einer Grundfläche bis zu 5 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis zu 2,50 m ermöglicht. Zudem ist pro Gebäudezeile die Errichtung von je einer baulichen Anlage zum Abstellen von Müll und Fahrrädern auf einer Grundfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis zu 2,50 m außerhalb der Baufenster zulässig.

In den Quartieren WA1, WA 3 und WA 4 mit Geschosswohnungen sind außerhalb der Baufenster pro Gebäude je 2 bauliche Anlagen zum Abstellen von Müll und Fahrrädern mit jeweils einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Brombeerweg, Holderweg und Stachelbeerweg. Zusätzlich wird die Straße Pfaffenäcker als Zufahrt zum Quartier WA 1 mit der geplanten Tiefgarage (60 Stellplätze in TG und 9 ebenerdige Plätze) geöffnet. Dies führt zu einer deutlichen Entlastung der Haupteerschließung Holderweg.

Die interne Erschließung des Plangebietes ist unter Punkt 4.2 dieser Begründung dargelegt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in drei Tiefgaragen (Quartiere WA 1, WA 3 und WA 4) und als ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt. Für die Besucher werden 13 öffentliche Stellplätze im Plangebiet bereitgestellt.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Gestaltung eines Quartiersplatzes Ecke Holderweg-Stachelbeerweg mit Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen
- Gestaltung der Innenbereiche der Quartiere durch Pflanzung von Laubbäumen und Begrünung nicht bebauter Flächen.
- Überdeckung von oberirdischen Bereichen der Tiefgaragenflächen mit 0,3 m Oberboden, in Bereichen mit Baumpflanzungen ist eine entsprechende pflanzbedingte Erhöhung vorzusehen und gärtnerische Gestalten der Flächen.
- Flachdächer sind mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Ein Verzicht ist dann möglich, wenn mehr als 50 % der Dachflächen mit Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden sollen.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

#### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Naturhaushalt sind durch den Abriss und die anschließende Neubebauung im Siedlungsbestand nicht zu erwarten. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist die Erstellung eines Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Wahl des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt, dass keine wesentliche Veränderung der Umweltbelange im Vergleich zu den ursprünglichen Bebauung des Plangebietes zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde eine Relevanzbegehung mit einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung werden Empfehlungen zu fachlichen Kontrollgängen vor Rodungsarbeiten und Baubeginn sowie zum Rodungszeitraum vorgeschlagen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen durch das Vorhaben gegeben.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Energie angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Bebauung neu hergestellt. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstiges sauberes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist soweit möglich mit vertretbarem Aufwand dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Im südlichen Teilbereich des Quartiers WA 1 besteht eine Erdgashochdruckleitung DN 300 der SWU Energie GmbH: Die Leitung wird in Abstimmung mit der UWS in den angrenzenden öffentlichen Fußweg verlegt. Der Schutzbereich der Leitung mit einer Breite von 2,0 erstreckt sich in das Plangebiet und wird als Leitungsrecht zugunsten der SWU Energie gesichert und festgesetzt

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die die Dachgestaltung, für Einfriedungen und zur Freiflächengestaltung festgesetzt.

Solkollektoren und Photovoltaikanlagen werden auf den Dächern ermöglicht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf dabei um bis zu 1,5 m überschritten werden.

## 5.9 Energiekonzept

Für das Plangebiet ist ein Energiekonzept erarbeitet worden, das für die neu zu bauenden Häuser mindestens den Energiestandard KfW-Energieeffizienzhaus-55 und eine neutrale CO<sub>2</sub>-Bilanz sicherstellen soll.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 21.966 m <sup>2</sup>	(100,0%)
davon: Wohngebiete WA 1 – WA 5	ca. 20.615 m <sup>2</sup>	( 93,9%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.351 m <sup>2</sup>	( 6,1%)



## B. Artenschutzrechtliche Prüfung

### 1.0 Vorbemerkungen

Die UWS Ulm beabsichtigt den überwiegenden Teil ihres Gebäudebestandes im Wohngebiet Türmle abzurechen und neu zu bebauen. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Behelfsbauten aus der Nachkriegszeit. Mit den Gebäuden sollen auch die dazugehörigen Freiflächen umfassend neu gestaltet werden. Die Plangebietsgröße beträgt dabei ca. 20.790 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB: als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt werden.

### 2.0 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche und liegt im Baugebiet Türmle am unteren Eselsberg. Es handelt sich um eine aufgelockerte Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit. Vorhandene Straßen- und Wegeflächen sind vollständig versiegelt. Die Grünflächen sind zumeist als Zierrasenflächen oder als Gartenflächen hergestellt, die mit kleineren Sträuchern bepflanzt sind. Die Grünflächen sind mit ca. 33 standortheimischen Laubbäumen, zumeist der Art *Acer pseudoplatanus*, und ca. 6 nicht standortheimischen Nadelbäumen, v.a. *Pinus nigra*, bestanden. Im südlichen Randbereich des Quartiers 1 ist ein ca. 50 m langes und ca. 5 m breites Gebüsch vorhanden, das überwiegend aus standortheimischen Gehölzen gebildet wird.

Am westlichen Rand des Quartiers 2 grenzt ein Gebüsch aus überwiegend standortheimischen Gehölzen an. Nördlich von Quartier 4 befinden sich größere, von Gehölzen bestandene Flächen. In den Randbereichen zur Siedlung sind die Gehölzbiotope teils erheblich mit Unrat und Abfällen belastet.

#### Baumliste

Nr.	Art	Höhe m	StammD cm	Vitalität	Sonstiges
1	<i>Alnus glutinosa</i>	8-10	35	++	
2	<i>Acer platanooides</i>	14-16	60	+	
3	<i>Acer pseudoplatanus</i>	14-16	60	+	Höhlen, Risse
4	<i>Acer pseudoplatanus</i>	14-16	50	+ -	
5	<i>Pinus nigra</i>	10-12	40	+	
6	<i>Acer pseudoplatanus</i>	6-8	20	+ -	
7	<i>Acer pseudoplatanus</i>	10-12	40	+	
8	<i>Pinus nigra</i>	8-10	40	+	
9	<i>Acer platanooides</i>	14-16	50	+	
10	<i>Acer pseudoplatanus</i>	16-18	60	+	Höhlen, Risse
11	<i>Pinus nigra</i>	8-10	20	+ -	
12	<i>Tilia cordata</i>	12-14	60	+	
13	<i>Acer pseudoplatanus</i>	10-12	55	+ -	
14	<i>Acer pseudoplatanus</i>	6-8	20	+	
15	<i>Acer pseudoplatanus</i>	6-8	20	+	
16	<i>Acer pseudoplatanus</i>	6-8	20	+	
17	<i>Acer platanooides</i>	12-14	65	+	
18	<i>Betula pendula</i>	16-18	60	+	Höhlen, Risse
19	<i>Acer pseudoplatanus</i>	14-16	60	+	
20	<i>Acer pseudoplatanus</i>	12-14	50	+	
21	<i>Acer pseudoplatanus</i>	10-12	45	+	
22	<i>Betula pendula</i>	12-14	40	+	
23	<i>Acer pseudoplatanus</i>	14-16	45	+	
24	<i>Acer pseudoplatanus</i>	14-16	45	+ -	3-stämmig

Nr.	Art	Höhe m	StammD cm	Vitalität	Sonstiges
25	Acer pseudoplatanus	14-16	45	+	
26	Acer pseudoplatanus	14-16	45	+	
27	Prunus avium	6-8	20	+/-	
28	Picea abies	12-14	40	+	
29	Malus domestica spec.	2-4	20	+/-	
30	Malus domestica spec.	2-4	20	+/-	
31	Pinus nigra	10-12	45	+	
32	Pinus nigra	8-10	40	+	
33	Acer pseudoplatanus	12-14	50	+	
34	Acer pseudoplatanus	8-10	40	+	
35	Acer pseudoplatanus	12-14	55	+	
36	Acer pseudoplatanus	10-12	60	+/-	Zwieselbildung
37	Acer platanooides	4-6	20	+	
38	Acer platanooides	10-12	55	+/-	
39	Acer pseudoplatanus	10-12	60	+	

### 3.0 Beschreibung des Vorhabens

Es ist geplant, in den fünf Quartieren den bestehenden Gebäudebestand abzureißen und neu zu bebauen. Das Vorhaben weist dabei eine Plangebietsgröße von etwa 20.615 m<sup>2</sup> auf. Die Neubebauung soll mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten erfolgen. In drei Quartieren sollen Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr hergestellt werden. Die Außenanlagen im Stil der 60-er Jahre werden ebenfalls neu hergestellt. Nicht zu bebauende Flächen werden begrünt und landschaftsgärtnerisch gestaltet.

### 4.0 Artenschutzfachliche Prüfung

#### 4.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Bearbeitung der Artenschutzfachlichen Prüfung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29. Juli 2009.
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) vom 01.01.2006, zuletzt geändert am 17.12.2009.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).
- Richtlinie (79/409/EWG) des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VRL).

#### 4.2 Zugriffsverbote u. Ausnahmeveraussetzungen nach BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In Kontext des Verfahrens nach § 44 Abs. 5 und 6 BNatSchG n.F. gilt zudem:

5. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind im Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der im Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsrechte vor.
6. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der im Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Von den Verboten des § 44 können im Einzelfall nach § 45 Abs. 7 S. 1 Nrn. 1 bis 5 BNatSchG n.F. weitere Ausnahmen zugelassen werden. Im Kontext des Verfahrens relevant sind § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG n.F.:

1. Aus anderen zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Ergänzend gilt nach § 45 Abs. 7 S. 2 bis 5 BNatSchG n.F.:

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnungen zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

### **4.3 Art. 16 Abs. 1 und Abs. 3 FFH-RL**

Nach Art. 16 Abs. 1 FFH-RL gilt:

Sofern es keine anderweitige zufrieden stellende Lösung gibt u. unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, können Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 u. 14 sowie des Artikels 15 Buchst. a) und b) in folgendem Sinne abweichen:

- a. Zum Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen u. zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume,
- b. Zur Verhütung ernster Schäden insbesondere an Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen Eigentum; c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;

- c. Zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;
- d. Um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV zu erlauben.

Art. 16 Abs. 3 FFH-RL regelt behördliche Details der Ausnahmeregelung.

#### **4.4 Art. 9 Abs. 2 VRL**

Art. 9 Abs. 2 VRL regelt behördliche Details der Ausnahmeregelung.

#### **4.5 Begriffsbestimmungen**

Für die Vögel werden im Folgenden die Begriffe der entsprechenden Gesetze und Richtlinien hinsichtlich der Verbotstatbestände definiert:

##### **Fortpflanzungsstätten:**

Die im § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG genannte Fortpflanzungsstätte bedeutet: Nest, Bruthöhle, Revierzentrum.

##### **Ruhestätten:**

Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Orte, an denen sich besonders geschützte Tierarten "eine gewisse Zeit ohne Fortbewegung aufhalten" (vgl. Gellermann und Schreiber 2007). Dies können tradierte Ruheplätze oder Überwinterungsplätze sein. Oftmals ist eine genaue Abgrenzung von Ruheflächen nicht möglich. Fortpflanzungsstätten sind jedoch immer mit Ruhestätten identisch.

##### **Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten**

Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgen in den Nist- und Brutstätten im Wirkraum, weshalb diese Begriffe identisch mit dem in § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aufgeführten Begriffen Fortpflanzungs- und Ruhestätten identisch sind.

Die Mauserzeiten sind abhängig von der Art, der Wettereinflüsse und des jeweiligen Individuums. Wanderungszeiten sind Zeiträume, die nur bei wandernden Arten erfasst werden können. Dabei muss die Wanderung der Art räumlich fassbar sein. Überwinterungszeiten beziehen sich auf Ruhestätten, die während der Wintermonate genutzt werden.

##### **Erhebliche Störung**

Eine Störung ist nur dann erheblich, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Eine lokale Population umfasst dabei jenen Habitate und Aktivitätsbereiche einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (vgl. Bundesregierung BR-Dr 123/07, S. 18). Eine Verschlechterung ist dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit der lokalen Population vermindert werden.

##### **Tötungstatbestand**

Ein Tötungstatbestand ist nur gegeben, wenn sich durch das Vorhaben das Risiko von Kollisionen signifikant erhöht (BVerwG AZ 9 A 14.07 vom 09.07.2008).

#### **4.6 Methodik**

Eine detaillierte Aufnahme der Fauna im Plangebiet ist nicht erfolgt. Die Artenschutzfachliche Prüfung bezieht sich auf:

- Relevanzbegehung am 16.03.2011 und am 02.09.2011 mit Abschätzung des Potenzials der vorgefundenen Strukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Biotoptypenkartierung,
- Kartierung von Bäumen mit Baumhöhlen und Spalten,

- Prüfung potenziell vorkommender, geschützter Arten anhand des Zielartenkonzeptes Baden-Württemberg und Ergänzung der Liste durch beobachtete sowie vermutlich vorkommende Arten; betrachteter Naturraum im Zielartenkonzept: Lebensraum Lonetal-Flächenalb  
Biotope: Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte, und Außenfassaden, Keller, Dächer, Schornsteine, Ställe, Hohlräume, Fensterläden oder Spalten im Gebäude mit Zugänglichkeit für Tierarten von außen: ohne dauerhaft von Menschen bewohnte Räume; Gemeinde: Ulm (Universitätsstadt),
- Auswertung vorhandener Fachliteratur (siehe Literaturliste)
- Abhandlung möglicherweise betroffener Arten erfolgt über "Worst-Case"-Betrachtung.

## 4.7 Wirkfaktoren

### Baubedingte Wirkfaktoren

Erhebliche Belastung mit Lärm, Licht und Schadstoffen.

Durch das Vorhaben werden bestehende Gebäude abgebrochen und anschließend Neue errichtet. Die baubedingten Emissionen bleiben zeitlich auf die Bauphase beschränkt und werden vermutlich nur in geringem und damit unerheblichem Maße auf das Umfeld einwirken. Durch die Neubebauung bereits bebauter Grundstücke sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Rodung vorhandener Gehölzbestände

Das Vorhaben sieht die Rodung von Bäumen und Sträuchern (Gebüsch) vor. Damit ist der Verlust von Brut- und Ruhestätten für geschützte Tierarten möglich.

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die geplante Wohnnutzung der Flächen sind nur geringe Zusatzbelastungen der Umwelt wahrscheinlich. Im Wesentlichen werden bestehende Nutzungen fortgeführt. Durch die Verwendung moderner Heizanlagen ist mit keinen größeren Zusatzbelastungen von Schadstoffen zu rechnen. Auch der leicht erhöhte Anliegerverkehr dürfte sich angesichts der bestehenden Vorbelastungen nicht erheblich auswirken. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten sind daher unwahrscheinlich.

## 4.8 Bestand und Betroffenheit von Arten des Anhang IV der FFH-RL

Vorkommen von Fledermäusen in den Bäumen sind nicht völlig auszuschließen. Weitere Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL sind nicht bekannt. Während der Relevanzbegehungen wurden keine diesbezüglichen Arten vorgefunden.

### 4.8.1 Pflanzenarten

Es wurden keine Anhang IV-Arten während der Begehungen der Fläche vorgefunden.

### 4.8.2 Säugetiere

Vorkommen von Haselmäusen (*Muscardinius avellanarius*) sind wegen der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich weitgehend auszuschließen. Gemäß der Zielartenkonzeption sind Vorkommen folgender Fledermäuse im Naturraum möglich:

Tabelle 1:

Deutscher Name	Faunistischer Name	Status EG	Rote Liste BW
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	Anhang II, IV	2
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Anhang IV	2
Fransenfledermaus	<i>Myotis natterei</i>	Anhang IV	2
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	Anhang IV	1
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	Anhang IV	1
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	Anhang II, IV	2
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Anhang IV	2
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	Anhang II, I V	1

Nordfledermaus	<i>Eptescius nilssonii</i>	Anhang IV	2
Wimperfledermaus	<i>Myotis ermaginatus</i>	Anhang II, IV	R
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	Anhang IV	3
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Anhang IV	i
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	Anhang IV	G
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Anhang IV	G
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Anhang IV	i
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	Anhang IV	3
Zweifarbentfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	Anhang IV	i
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Anhang IV	3

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorgefundenen Ausstattung können Vorkommen der Arten Bechsteinfledermaus (Waldbewohner) und Mopsfledermaus (zumeist auf Wälder, naturnahe Hecken und waldartige Gärten beschränkt) weitgehend ausgeschlossen werden. Für das Graue Langohr, die Nordfledermaus, die Große Bart-, die Wimperf- und die Mückenfledermaus sind für den Bereich der Stadt Ulm keine Nachweise bekannt (vgl. Braun/Dieterlen 2003). Die Wasserfledermaus bevorzugt wassernahe Sommerquartiere, so dass das Plangebiet als Habitat auch weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Somit könnten im Plangebiet zumindest zeitweise Vorkommen folgender Arten bestehen: Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Rauhhaufledermaus, Braunes Langohr, Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Zweifarbenfledermaus und Zwergfledermaus. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt.

#### **Prüfung auf "Töten besonders geschützter Tierarten" gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:**

Da die vorhandenen Baumhöhlen möglicherweise Tages- oder Winterquartiere oder evtl. kleinere Wochenstuben für Fledermäuse darstellen könnten, sollte vor den Rodungsarbeiten eine Kontrollbegehung durch eine fachkundige Person erfolgen. Dabei sollte geprüft werden, ob Fledermäuse in den zu rodenden Bäumen vorkommen. Werden keine Fledermäuse in potenziellen Quartieren aufgefunden, sind die Löcher, Höhlen oder Spalten nach Möglichkeit so zu verschließen, so dass bis zu den Rodungsmaßnahmen keine Fledermäuse mehr einfliegen können. Bei aufgefundenen Vorkommen sind auf Anweisung der fachkundigen Person entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. fachkundiges Entfernen der Tiere), um die Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.

Die abzureißenden Gebäude werden bislang von Menschen bewohnt. Das Mauerwerk ist verputzt, überlappende Bauteile oder Fassadenverkleidungen sind an den Gebäude nicht vorhanden. Die Dachgeschosse der Gebäude werden zumeist genutzt und sind bei einigen Gebäuden als Dachwohnungen ausgebaut. Es bestehen somit intensive anthropogene Störwirkungen innerhalb der Gebäude. Zwar sind vereinzelt kleinere Spalten und Risse an einigen Gebäudewänden vorhanden, allerdings fehlen dort auffällige Verfärbungen, Kot- oder Fraßreste, die auf ein dauerhaftes Vorkommen von Fledermäusen schließen lassen. Eine Bedeutung als Wochenstube oder Winterquartier von Fledermäusen ist daher unwahrscheinlich.

Eine indirekte Tötung von Fledermäusen etwa durch bau- oder betriebsbedingte Schadstoffimmissionen ist auszuschließen, da die zusätzlichen Belastungen zu gering sind. Auch sind Kollisionen mit den neuen Gebäuden auszuschließen, da alle relevanten Arten an Siedlungen angepasst sind.

**Ergebnis: Das "Töten von besonders geschützten Fledermausarten" gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.**

**Empfehlung: Überprüfung der Bäume auf ein Vorhandensein von Fledermäusen durch fachkundige Person vor den Rodungsarbeiten**

#### **Prüfung auf "Erhebliche Störungen" gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:**

Baubedingt sind keine erheblichen Störungen auf nahrungssuchende Fledermäuse zu erwarten, da die Bauarbeiten nicht in der Nacht stattfinden. Arten, die ihre Quartiere in Sied-

lungen haben sind zudem relativ unempfindlich gegenüber Lärm und sonstigen baubedingten Störungen, wie Populationen bspw. in Industriegebieten oder unter Autobahnbrücken zeigen.

Anlagebedingt sind negative Störungen auf jagende Fledermäuse ebenfalls unwahrscheinlich, da diese Arten an Siedlungsstrukturen angepasst sind. Ein höheres Kollisionsrisiko durch die neuen Gebäude ist ebenfalls nicht zu erwarten. Auch ergeben sich durch die neue Bebauung keine erkennbaren Zerschneidungseffekte in Bezug auf Flugrouten.

Zusätzliche Lärm-, Schadstoff-, Staub und Lichtbelastungen können durch die neue Nutzung im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Diese dürften jedoch nur in geringem und damit unerheblichem Maße zunehmen und die an Siedlungen angepassten Arten nicht erheblich stören.

**Ergebnis: Erhebliche Störungen von Fledermäusen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten.**

#### **Prüfung auf "Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:**

Die Baumfällungsarbeiten könnten Zerstörungen von potenziellen Sommer- oder Winterquartieren mit sich bringen.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Als Verbreitungsgebiet der lokalen Fledermauspopulationen wird mindestens der gesamte untere Eselsberg angenommen. Die potenziell vorkommenden und von den Rodungsarbeiten betroffenen Siedlungsarten sind spalten- bzw. höhlenbewohnend. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere Siedlungsflächen auch mit älteren und bereits eingewachsenen Gärten sowie älteren Bäumen vorhanden. Nördlich des Türmles befindet sich ein größeres waldartiges Gehölz, weiter östlich (ca. 540 m Luftlinie) befinden sich zudem Kleingartenanlagen. Somit sind im Umfeld des Plangebietes genügend Strukturen vorhanden, die potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für vorkommende Fledermausarten bieten können. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Fledermäuse die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet wird.

**Ergebnis: Zerstörungen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.**

#### **4.8.3 Reptilien**

Das Zielartenkonzept gibt für den Naturraum potenzielle Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, FFH-Anhang II, RL-BW V, streng geschützt nach BNatSchG) an. Während der Begehung wurden keine Anzeichen von Vorkommen von Zauneidechsen gefunden. Die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Zauneidechsen ist auch eher ungeeignet, da sandig-lockere, offene Bodenstellen weitestgehend fehlen. Dennoch kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass einzelne Exemplare kurzzeitig die Flächen aufsuchen. Als Vermeidungsmaßnahme wird daher empfohlen, das Baufeld vor Baubeginn durch eine fachkundige Person abzusuchen und aufgefundene Exemplare in geeignete Biotope umzusetzen. Das Eintreten von Zugriffsverboten kann so ausgeschlossen werden.

**Ergebnis: Zerstörungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.**

**Empfehlung: Absuchen des Plangebietes nach Zauneidechsen vor Baubeginn und Umsiedlung gefundener Tiere in geeignete Biotope**

#### **4.8.4 Tagfalter und Widderchen**

Das Zielartenkonzept gibt für den Naturraum potenzielle Vorkommen vom Großen Fuchs (*Nymphalis polychlorus*; RL-BW 2) und vom Trauermantel (*Nymphalis anitopa*; RL-BW 3) vor. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in der Stadt und seiner strukturarmen Ausstat-

tung als Lebensraum für diese Tagfalter ungeeignet. Deren Vorkommen sind daher unwahrscheinlich.

**Ergebnis: Zerstörungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.**

#### 4.9 Bestand und Betroffenheit von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Das Zielartenkonzept gibt für den Naturraum potenzielle Vorkommen folgender Arten vor:

Tabelle 2:

Deutscher Name	Faunistischer Name	Status EG	Rote Liste BW
Alpensegler	<i>Apus melba</i>	-	-
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	-	3
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	-	3
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	-	3
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	-	2

Alle Vogelarten sind besonders geschützt.

Der Alpensegler kommt in der Region Ulm nicht vor (vgl. Hölzinger/ Mahler 2001). Mehl- oder Rauchschwalbennester sind an den Gebäuden nicht vorhanden. Das scheue Rebhuhn bevorzugt als Lebensraum eher offene, reich strukturierte Kulturlandschaften, weshalb das Plangebiet in der Stadt ein eher ungeeigneter Lebensraum ist. Der Kuckuck als Brutschmarotzer hat ein breites Spektrum an Wirtsvögeln, beschränkt seine Legeorte im Siedlungsbereich aber eher auf die Randgebiete. Dem innerstädtisch gelegenen Plangebiet wird daher eine eher untergeordnete Bedeutung als Habitat beigemessen.

Während der Begehung wurden lediglich Amsel (*Trudus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Elster (*Pica pica*) und Haustaube (*Columbus livia forma domestica*) angetroffen. Dennoch sind Vorkommen weitverbreiteter Arten der Parks und Siedlungen im Plangebiet wahrscheinlich. Als potenziell brutverdächtig werden häufige Vogelarten der Siedlungen und Parks eingestuft, die v.a. Baum- (Höhlen-) und Heckenbrüter sind. Vorkommen folgender Arten sind daher möglich bzw. wahrscheinlich:

Tabelle 3:

Deutscher Name	Faunistischer Name	Status EG	Rote Liste BW
Amsel	<i>Trudus merula</i>	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochurus</i>	-	-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	V
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	V
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	V

Alle Vogelarten sind besonders geschützt.



#### **4.9.1 Prüfung auf "Töten besonders geschützter Arten" gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG**

Rodungsarbeiten sind nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Diese Zeit liegt außerhalb der Brutzeit von Vögeln, womit der Verlust von noch nicht flugfähigen Jungvögeln ausgeschlossen werden kann. Die sonstigen baubedingten Wirkungen (Staub-, Schadstoff, Licht- und Lärmimmissionen) sind zu gering, um Vögel oder ihre Entwicklungsformen zu töten oder zu zerstören. Durch die neuen Gebäude wird sich auch das Risiko von Vogelschlag (Kollision) nicht wesentlich erhöhen. Alle potenziell vorkommenden Vögel sind an Siedlungen angepasst. Flugrouten von wandernden Vogelarten werden durch die Gebäude ebenfalls nicht beeinträchtigt.

**Ergebnis:** Das "Töten besonders geschützter Vogelarten" gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

**Empfehlung:** Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit von Vögeln).

#### **4.9.2 Prüfung auf "Erhebliche Störung" gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG**

Durch den Baubetrieb ist nicht mit erheblichen Störungen auf in der Nähe brütende oder nahrungssuchende Vogelarten zu rechnen, da davon auszugehen ist, dass die potenziell vorkommenden Arten entsprechend an Siedlungen und somit auch an baubedingte Lärmbelastungen angepasst bzw. gewöhnt sind.

Durch die Anlage der neuen Gebäude ist nicht mit einem erhöhten Kollisionsrisiko zu rechnen, da die potenziell vorkommenden Vogelarten an Siedlungen und bauliche Strukturen angepasst sind. Auch sind durch die neuen Gebäude keine Zerschneidungseffekte oder Beeinträchtigungen von Flugrouten erkennbar.

Durch den Betrieb der Gebäude und den dazugehörigen An- und Abfahrtverkehr sind nur sehr geringe zusätzliche Lärm-, Schadstoff, Staub- oder Lichtbelastungen zu erwarten. Diese dürften sich auf die Avifauna nicht erheblich negativ auswirken.

**Ergebnis:** Erhebliche Störungen von Vögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

#### **4.9.3 Prüfung auf "Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG**

Durch die Rodungsarbeiten werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zerstört. Freibrütende Zugvogelarten werden dabei nicht beeinträchtigt, da diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu bauen. Dagegen können Fortpflanzungsstätten von höhlen- und nischenbrütende Zug- und Standvögeln sowie die Ruhestätten von Standvögeln von den Rodungsarbeiten betroffen sein. Dies sind folgende Arten:

Amsel, Kohlmeise, Grünfink, Girlitz, Gimpel, Buchfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Rotkehlchen, Zaunkönig und Stieglitz.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG n.F. liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Grünfink, Buchfink, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Girlitz, Gimpel und Stieglitz sind relativ häufige Vogelarten in Siedlungs- und Parkgebieten. Im Umfeld sind weitere zahlreiche Gebäude mit älteren eingewachsenen Gärten und älteren Bäumen vorhanden. Nördlich des Türmles befindet sich ein größeres waldartiges Gehölz, weiter östlich (ca. 540 m Luftlinie) befinden sich zudem Kleingartenanlagen. Im Umfeld des Plangebiets sind demzufolge die genügend Strukturen vorhanden, die potenziellen Lebensraum für die vorkommenden Vogelarten bieten können. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für diese Arten weiterhin gewährleistet wird.

**Ergebnis:** Erhebliche Störungen von Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

**Empfehlung: Rodung Gehölze in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)****4.10 Zusammenfassende Darstellung der Empfehlungen zum Artenschutz****Fledermausschutz:**

Empfehlung 1: Kontrollgang durch fachkundige Person vor Rodungsarbeiten

**Vogelschutz:**

Empfehlung 2: Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)

**Reptilienschutz:**

Empfehlung 3: Absuchen des Plangebietes nach Zauneidechsen vor Baubeginn und Umsiedlung gefundener Tiere in geeignete Biotope

**4.11 Fazit**

**Nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sind bei Umsetzung der hier vorgeschlagenen Maßnahmen 1-3 durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.**

**Eine Ausnahmegenehmigung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.**

**Literatur und Quellen**

Braun M./ Dieterlen F. (Hrsg.): Die Säugetiere Baden-Württembergs-Band 1, Eugen-Ulmer-Verlag Stuttgart 2003

Dietz C., Nill D., von Helversen O.: Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas, Frankh-Kosmos-Verlags GmbH & Co.KG Stuttgart 2007

Hölzinger J.: Die Vögel Baden-Württembergs-Singvögel 1, Eugen-Ulmer-Verlag Stuttgart 1999

Hölzinger J. / Mahler U.: Die Vögel Baden-Württembergs-Nicht Singvögel 3, Eugen-Ulmer-Verlag Stuttgart 2001

Kaule G: Arten- und Biotopschutz, Eugen-Ulmer-Verlag Stuttgart 1991, 2. Auflage

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg:

Zielartenkonzept Baden-Württemberg (ZAK), online:

[http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/Landesanstalt für Umwelt, Messungen u. Naturschutz Baden-Württemberg: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs](http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/Landesanstalt_für_Umwelt,_Messungen_u._Naturschutz_Baden-Württemberg:_Rote_Liste_und_kommentiertes_Verzeichnis_der_Brutvogelarten_Baden-Württembergs), online:

[http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50139/rote\\_liste\\_brutvogelarten.pdf?command=downloadContent&filename=rote\\_liste\\_brutvogelarten.pdf&FIS=200](http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50139/rote_liste_brutvogelarten.pdf?command=downloadContent&filename=rote_liste_brutvogelarten.pdf&FIS=200)