

Planbereich	Plan Nr.
<b>200</b>	<b>66</b>

Stadt Ulm Stadtteil Jungingen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Hülenweg 6

Vorentwurf

### **Begründung zum Bebauungsplan**

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, 19.12.2014

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh  
Landschaftsarchitekten GmbH – Neu-Ulm

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "geplante Wohnbaufläche" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da im Plangebiet ausschließlich die Schaffung von Wohnraum vorgesehen ist, kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Firma Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH beabsichtigt entsprechend den Vorplanungen des Rahmenplans auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 1006, Gemarkung Jungingen, südlich des Hülenwegs vier Mehrgenerationenhäuser zu errichten. Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen ist die Neugestaltung des Planbereichs zur Schaffung von neuem Wohnraum.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zentrumsnah im Ulmer Stadtteil Jungingen. Das Flurstück Nr. 1006 grenzt südlich an den Hülenweg an und wird im Westen, Süden und Osten von Grünland mit Obstbaumbestand umgeben. Nachdem das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 1006 bereits abgebrochen wurde, wird die Fläche derzeit als Pferdekoppel genutzt und weist eine dementsprechende Vegetationszusammensetzung auf. Es sind zwei Bäume mittlerer Größe vorhanden.

An der Westseite grenzt eine Scheune der benachbarten Hofstelle an. Nördlich des Hülenwegs besteht eine zweigeschossige Wohnbebauung. Weiterhin besteht auf dem südlich angrenzenden Grundstück ein Gebäude mit diversen Nebenanlagen.

Die Erschließung erfolgt über den Hülenweg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.st. Nr. 1006 sowie Teilbereiche des Grundstücks Fl.st. Nr. 1010 (Verkehrsfläche) und des Grundstücks Fl.st. Nr. 62 (Albstraße) der Gemarkung Jungingen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.870 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Aufhebung bestehender Pläne

Im Bereich der Erschließungsstraße liegt der Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmmanstraße – Hülenweg (Ortsmitte)" der am 2. Juli 1985 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wird in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der Firma Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht vier gleichartig gestaltete Mehrgenerationenhäuser in 3-geschossiger Bauweise und gleicher Gebäudehöhe von etwa 10 m über dem Straßenniveau vor. Die Gebäudegröße

und Stellung entspricht weitgehend den Vorgaben des Rahmenplans vom Oktober 2013. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht in der Mitte eine Platzsituation, die als Gemeinschaftsbereich mit Spielplatz und Bewohnertreffpunkt gestaltet wird. Je Haus sind 9 Wohneinheiten vorgesehen, wobei die Erdgeschosswohnungen über einen privaten Gartenanteil und die darüber liegenden Wohnungen über Balkone verfügen. Pro Geschoss sind jeweils zwei 4-Zimmer Wohnungen sowie eine 2-Zimmerwohnung vorgesehen. Somit wird der Bedarf von verschiedenen Nutzergruppen gedeckt. Die Wohnungen entsprechen den Vorgaben der Barrierefreiheit (DIN 18040 Teil 2).

Bei entsprechender Förderung durch die Stadt Ulm ist für die Gebäude der Energiestandard eines "Nettonullenergiehauses" vorgesehen, der durch entsprechende Wärmedämmung, Photovoltaikanlage und Wärmepumpe mit Eigenstromnutzung erreicht wird. Die Photovoltaikanlage wird auf dem Flachdach errichtet und ist aufgrund der Attika von unten nicht sichtbar.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage hergestellt, wobei pro Haus 2 rollstuhlgerechte Parkplätze vorgesehen sind. Darüber hinaus sind in der Tiefgarage Fahrradstellplätze vorgesehen.

Entlang des Hülenwegs werden 12 dem Rathaus zugeordnete Stellplätze, sowie 5 öffentliche Parkplätze hergestellt. Die oberirdischen Park- und Stellplätze werden durch eine öffentliche Grünfläche zur Wohnbebauung hin abgegrenzt.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll auf dem zentralen Standort im Stadtteil Jungingen angemessener und qualitätsvoller Wohnraum geschaffen werden.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzungen**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassene Nutzung mit Wohngebäuden, nicht störende Gewerbebetrieben sowie Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke entsprechen dem Vorhaben.

Nicht vereinbar mit einer Wohnnutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Diese werden daher aufgrund von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil der Planung und damit nicht zulässig.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Für Tiefgarage, Kellerräume und Erschließungswege darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Die nach § 17 BauNVO vorgegebene Grundflächenzahl wird damit geringfügig überschritten. Diese Überschreitung durch die Errichtung der Tiefgarage ist notwendig, da aus städtebaulichen Gründen die Stellplätze unterirdisch hergestellt werden sollen, um die Flächen weitestgehend von parkenden Fahrzeugen frei zu halten.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Für die Flachdächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante

(OK) als absolute Höhen ü. NN festgesetzt. Diese liegt bei 603,50 m ü. NN, was einer mittleren Höhe von ca. 10 m über dem Straßenniveau des Hülenwegs entspricht.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage des Vorhabenplanes für die zu errichtenden Gebäude. Es wird dabei die offene Bauweise festgesetzt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen des Hülenwegs. Der Geltungsbereich umfasst den Hülenweg bis zur Einmündung in die Albstraße und setzt diesen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" fest. Im Bereich des Flurstücks Nr. 1006 wird die Verkehrsfläche durch Inanspruchnahme eines Teilbereiches des Flurstücks auf 5,50 m verbreitert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 44 Einstellplätzen bereitgestellt, die ebenfalls über den Hülenweg erschlossen wird. Hierbei werden davon pro Gebäude jeweils 2 Stellplätze als rollstuhlgerechte Stellplätze hergestellt.

Entlang des Hülenwegs sind bereits 12 dem Rathaus zugeordnete Stellplätze errichtet worden. Zusätzlich werden 5 öffentliche Parkplätze errichtet. Diese werden als Senkrecht-Parker hergestellt.

Die Stellplätze des Rathauses werden im Zuge der Ausführung an die neuen örtlichen Gegebenheiten angepasst.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortskern von Jungingen und wird an drei Seiten von Grünflächen umgeben die größtenteils mit Obstbäumen bestanden sind.

Der Rahmenplan sieht entlang des Hülenweg ein durchgängiges öffentliches Grün mit Baumstandorten vor. Diese Vorgabe wird im Bebauungsplan aufgegriffen und umgesetzt.

Die Park- und Stellplätze werden mit einem 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen von den Gebäuden durchgängig abgegrenzt. Der Grünstreifen wird lediglich durch die Tiefgaragenzufahrt, sowie die fußläufige Erschließung der Gebäude unterbrochen. Der nicht überbaute Teil des Grundstücks wird als private Gartenfläche angelegt. In diesen Gartenbereichen sind ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt.

Zur Minimierung der Eingriffe wurde eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen
- Festlegung eines Pflanzgebotes für Bäume
- Festlegung von Baumpflanzungen im privaten Grünbereich
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer

### **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die erforderliche Umweltprüfung erfolgt im Umweltbericht, welcher als Teil B Bestandteil dieser Begründung ist. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs wird anhand der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖkVO vom 19. Dezember 2010) durchgeführt.

## 6.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsbestandteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung definiert.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.870 m <sup>2</sup> (100,0 %)
allgemeines Wohngebiet	ca. 4.866 m <sup>2</sup> ( 82,9 %)
öffentliche Grünfläche	ca. 235 m <sup>2</sup> ( 4,0%)
Verkehrsflächen	ca. 769 m <sup>2</sup> ( 13,1 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser der Planung vollständig getragen.

## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wird der Umweltbericht auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs erstellt und im Zuge der Plan- und Verfahrensentwicklung fortgeschrieben.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Deren Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

### 2. Einleitung

#### 2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin Firma Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH beabsichtigt auf der Grundlage des Rahmenplans südlich des Hülenwegs auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 1006, Gemarkung Jungingen, vier Mehrgenerationenhäuser zu errichten. Grundlage ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin. Die Erschließung erfolgt über den Hülenweg. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.st. Nr. 1006 sowie einen Teilbereich des Grundstücks Fl.st. Nr. 1010 (Verkehrsfläche) der Gemarkung Jungingen. Im westlichen Bereich der Erschließungsstraße liegt der Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannastraße – Hülenweg (Ortsmitte)"

Für das Grundstück Fl.st. Nr. 1006 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### 2.2 Rechtsgrundlagen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

#### 2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen als geplante Wohnbaufläche aus. Die nördlich und nordwestlich angrenzenden Gebiete sind als gemischte Baufläche im Bestand gekennzeichnet.

### 3. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen bedeutungslos, von geringer Bedeutung, von mittlerer Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Die Datengrundlagen werden im Laufe des Verfahrens nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung um die dort gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt. Entsprechend werden bei Bedarf die Wirkungsprognosen überarbeitet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage werden die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden in der Anlage des Umweltberichts in tabellarischer Form zusammengefasst.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wird ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse und Planungsanforderungen dieses Gutachtens werden zur Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung herangezogen und sind Grundlage gegebenenfalls erforderlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (sief Maßnahmen).

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf der Grundlage des von der Stadt Ulm in der Regel angewandten Berechnungsmodells.

## **4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren**

### **4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets**

Das weitgehend ebene Plangebiet umfasst 5.870 m<sup>2</sup> und befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Jungingen auf der Albhochfläche auf ca. 593 m ü. NN. Es wird derzeit fast ausschließlich als Pferdekoppel genutzt. Am nördlichen Rand innerhalb des Plangebiets wurde bereits notwendige 12 Stellplätze (Zufahrt Hülenweg) erstellt für das Rathaus. Nordwestlich und nördlich schließt sich der Ortskern von Jungingen an. Im Westen und Osten wird das Plangebiet von Streuobstwiesen flankiert, im Süden schließen sich Streuobstrestbestände und 2 Grundstücke mit Kleingartennutzung und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden an.

Die derzeitige Nutzung ist in Anlage 2 – Bestandsplan dargestellt).

### **4.2 Schutzgut Boden**

Die Obere Bodenschicht wird gebildet aus Ablehm über Süßwassermolasse. Demnach ist in Oberflächennähe mit tiefgründigen, bindigen und wenig wasserdurchlässigen Böden zu rechnen. Die Bodenfunktionen "Ertragsfähigkeit", "Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen" und "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" sind auf den festgesetzten Grünflächen von allgemeiner Bedeutung. Als Standort für besondere Vegetationsformen und für die landesgeschichtliche Urkunde sind die Böden auch auf diesen Flächen bedeutungslos.

### **4.3 Schutzgut Wasser**

#### **4.3.1 Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen engerer Umgebung (< 500m) nicht vorhanden. Aufgrund der Topografie ist nur mit geringem natürlichem Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet im derzeitigen Zustand (Dauergrünland) zu rechnen.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet ohne Bedeutung

#### **4.3.2 Grundwasser**

Daten über Grund- und Schichtwasservorkommen liegen nicht vor. Wesentliche Grundwasservorkommen sind erst in großer Tiefe (80 bis 100 m) auf Höhe des Albkarstaquifers zu erwarten. Nächstliegende Wasserschutzgebiet ist WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart, Zone III und IIIa ca. 1,6 km nördlich des Plangebiets jenseits der BAB 8.

Das Schutzgut Grundwasser ist von allgemeiner Bedeutung.

#### **4.4 Schutzgut Klima**

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen Siedlungsklimatop und Freilandklimatop der Hochflächen. Ausgeprägte Kaltluftstehung ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Raumes (ca. 5 ha) zwischen ausgedehnten Kleingartenanlagen und Streuobstwiesen im Süden und dem Dorf im Norden auszuschließen. Klimaausgleichende Wirkungen bleiben auf die Nahtstelle am Dorfrand beschränkt und sind aufgrund der geringen Wärmebelastung der dörflichen Bebauung nur von sehr untergeordneter Bedeutung.

Das Schutzgut Klima ist von geringer Bedeutung.

#### **4.5 Schutzgut Arten und Biotope**

Mit Ausnahme von 12 Stellplätzen am nördlichen Rand wird das Plangebiet als Pferdekoppel intensiv beweidet. Im Plangebiet befinden sich noch 2 ausgewachsene Obstbäume als Rest einer ehemaligen Streuobstwiese.

Das nächstliegende FFH Gebiet (Schutzgebiet-Nr. 7524341 "Blau und Kleine Lauter") befindet sich 2,5 km westlich, abgetrennt durch Siedlungsgebiete und Straßentrassen.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Als Grundlage zur Überprüfung möglicher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) wird im Laufe des Verfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt durch Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung, Dornbäumlesweg 25, 89231 Neu-Ulm.

Abgesehen von Brutvogelhabitaten in den beiden vorhandenen Obstbäumen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit artenschutzrechtlichen Planungshindernissen zu rechnen.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Im Plangebiet und dessen östlicher und südlicher Umgebung befanden sich Reste ursprünglich ausgedehnter Streuobstwiesen, die das ehemals rein landwirtschaftlich geprägte Dorf umfassten. Das Plangebiet selbst wird als Dauergrünland beweidet (Pferdehaltung) und es befinden sich dort noch 2 ausgewachsene Obstbäume. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der am Hülenweg angeordneten Parkplätze durch Koppelzäune aus der Umgebung scharf abgegrenzt und nicht begehbar.

Nördlich und nordwestlich des Plangebiets schließen sich Bauflächen unterschiedlichster Prägung vom landwirtschaftlichen Anwesen und Wirtschaftsgebäuden über Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern bis hin zu öffentlichen Gebäuden (Rathausneubau, FW-Gerätehaus) an, die die Umwandlung vom bäuerlichen Dorf zur Wohnsiedlung mit Ortsteilzentrum deutlich aufzeigen.

Der Hülenweg selbst stellt eine wichtige Verbindung dar zwischen der Ortsmitte und dem ausgedehnten und für die siedlungsnahen Kurzzeiterholung bedeutsamen Örlinger Tal. Im Übrigen sind im Plangebiet selbst und dessen unmittelbarer Umgebung keine Erholungseinrichtungen vorhanden.



Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung. Der Hülenweg ist als Fuß- und Radwegverbindung von hoher Bedeutung.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Sofern vorhanden, werden Informationen des Denkmalamtes im Verlauf der Verfahrens in die Planunterlagen aufgenommen.

Das Plangebiet wird als Weide und Freilauf für die nordöstlich benachbarte Pferdestallung genutzt. Die im Plangebiet vorhandenen Parkplätze sind dienen der Nutzung für die Besucher der nahegelegenen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus).

#### **4.8 Schutzgut Mensch**

Die Bewohner und Nutzer der nördlich und westlich angrenzenden gemischten Bauflächen haben Anspruch auf die Einhaltung der für diese Flächen gesetzlich festgelegten maximalen Lärm- Geruchs- und sonstigen Immissionen. Innerhalb des Plangebiets bestehen die für Wohnbauflächen vorgeschriebenen Schutzanforderungen hinsichtlich der zulässigen Immissionen.

### **5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung**

In die Umweltprognose fließen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb des Vorhabengebietes ein.

#### **5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Oberbodensicherung und Wiederverwendung
- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Grünflächengebote
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen

Auswirkung auf den Bodenhaushalt

- Vollständige Beseitigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Teilweise Beseitigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Unterbauung

Eingriffe in den Bodenhaushalt sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

#### **5.2 Auswirkung auf den Wasserhaushalt**

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Grünflächengebot
- Retentionsgebot zur Abflussspitzendämpfung
- Versickerungsgebot, soweit die Bodenverhältnisse dies wirtschaftlich zulassen (nur in geringem Umfang möglich)
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen und Flachdächer

Auswirkung auf den Wasserhaushalt

- Verminderte Grundwasserneubildung und erhöhte Vorflut

Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

### 5.3 Auswirkungen auf den Klimahaushalt

Eingriffe in den Klimahaushalt sind angesichts der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der fehlenden Bedeutung der Flächen für den lokalen Klimaausgleich unerheblich

### 5.4 Auswirkungen auf Arten- und Biotopschutz

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Pflanzgebote u.a. zum Ersatz der zu beseitigenden Bäume
- Grünflächengebote
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen und Flachdächer

Auswirkung auf den Arten und Biotopschutz

- Verlust von Grünland
- Verlust von 2 ausgewachsenen Obsthochstämmen

Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz sind unvermeidbar und bedürfen eines Ausgleichs bzw. einer Kompensation.

Auswirkungen auf die Schutzziele benachbarter FFH Gebiete können ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich des allgemeinen (§39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind die vorhandenen Bäume zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung unzulässiger Schädigungen oder Störungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand (vorbehaltlich der abschließenden Bearbeitung des naturschutzfachlichen Gutachtens) nicht bekannt.

### 5.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Erholungspotential

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

- Pflanzgebote u.a. zum Ersatz der zu beseitigenden Bäume
- Grünflächengebote
- Begrünungsgebot für Tiefgaragen und Flachdächer
- Begrenzung der Baumassen und Bauflächen

Der derzeitige Übergangszustand erhält eine eindeutige städtebauliche Prägung, die mit dem Umfeld angemessen korrespondiert. Durch intensive Bepflanzung wird der öffentliche Straßenraum funktions- und situationsgerecht gestaltet. Die Wegebeziehung über den Hülenweg zum nahegelegenen Erholungsraum "Örlinger Tal" bleibt uneingeschränkt erhalten. Die Umnutzung zur Wohnbaufläche entspringt den aktuellen Wohnraumsprüchen, die hier an unempfindlicher Stelle angemessen realisiert werden können.

Das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotential wird nicht erheblich beeinträchtigt.

### 5.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Der landwirtschaftliche Ertrag durch Pferdehaltung (Weide/Auslauf) geht zugunsten der Wohnraumnutzung verloren.

### 5.7 Auswirkung auf den Menschen

- Lärm-, Staub-, und Abgasemissionen während der Bauzeit
- Emissionen aus Verkehr

Angesichts der bestehenden Funktionen und der zu erwartenden geringen zusätzlichen Belastung sind die Auswirkungen vernachlässigbar.

## **6. Umweltprognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird unverändert fortgeführt.

## **7. Planungsalternativen**

Umfang und Anordnung der Bauflächen entsprechen den wirtschaftliche und Funktionsanforderungen des Maßnahmenträgers. Sie entsprechen dem ortsüblichen Zuschnitt. Wirtschaftlich vertretbare Alternativen mit geringeren Umweltbelastungen sind nicht zu erkennen.

keine Alternativen. Der Flächenverbrauch ist auf das Anforderungsmaß beschränkt.

## **8. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Umweltprognose**

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine umfassende und tiefgreifende Beurteilung des Standortes. Die Wirkungsprognose zur Beurteilung der Vorhabenauswirkungen erscheint zum gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend sicher.

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

Notwendige Überwachungsmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Falls dennoch erforderlich wird die Gemeinde als Maßnahmenträger und Träger des Monitorings durch die Behörden gemäß §4 Abs. 3 BauGB unterrichtet.

## **10. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Das Planvorhaben bedingt erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Eine tabellarische allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts wird im weiteren Verfahren hinzugefügt (Anlage 1).

## **11. Eingriffsbilanz / Ausgleichsflächenberechnung**

Durch das Vorhaben werden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst, die mangels im Plangebiet zur Verfügung stehender Fläche an anderer Stelle zu kompensieren sind.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der zu erwartende Eingriff auf der Grundlage des „Ulmer Modells“ zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Bauleitplanung bewertet und die erforderlichen Kompensationsflächen wie folgt ermittelt.

(s. hierzu auch Anlage 3 – Lagenplan: Eingriffs- / Ausgleichswirkung)

Kennziffer lt. Plan	Vorhaben	Fläche ha	Wirkung Verschiebung der ökologischen Bedeutung	Wirkfaktor	Flächenbedarf Ausgleich ha 1 Wertstufe
E 1	Beseitigung von Verkehrsgrünflächen zugunsten befestigter Verkehrsflächen	0,005	gering ↘ keine	-1	+0,005
E 2	Beseitigung von Wirtschaftsgrünland zugunsten befestigter Verkehrsflächen	0.009	mittel ↘ keine	-2	+0,018
E 3	Beseitigung von Wirtschaftsgrünland zugunsten überbaubarer Flächen 40% aus 0,492 ha	0.197	mittel ↘ keine	-2	+0.394
E 4	Beseitigung von Wirtschaftsgrünland zugunsten unterbauter Grünflächen (Intensivbegrünung) m. Bäumen	0.139	mittel ↘ Gering bis mittel	-0,5	+0,070
	Beseitigung von Wirtschaftsgrünland zugunsten von Grünflächen mit Bäumen		mittel → mittel	0	0,000
A1	Beseitigung von Verkehrsflächen zugunsten von Grünflächen mit Bäumen	0,003	mittel ↗ keine	+2	- 0,006
	<b>Summe</b>				<b>+0,481</b>

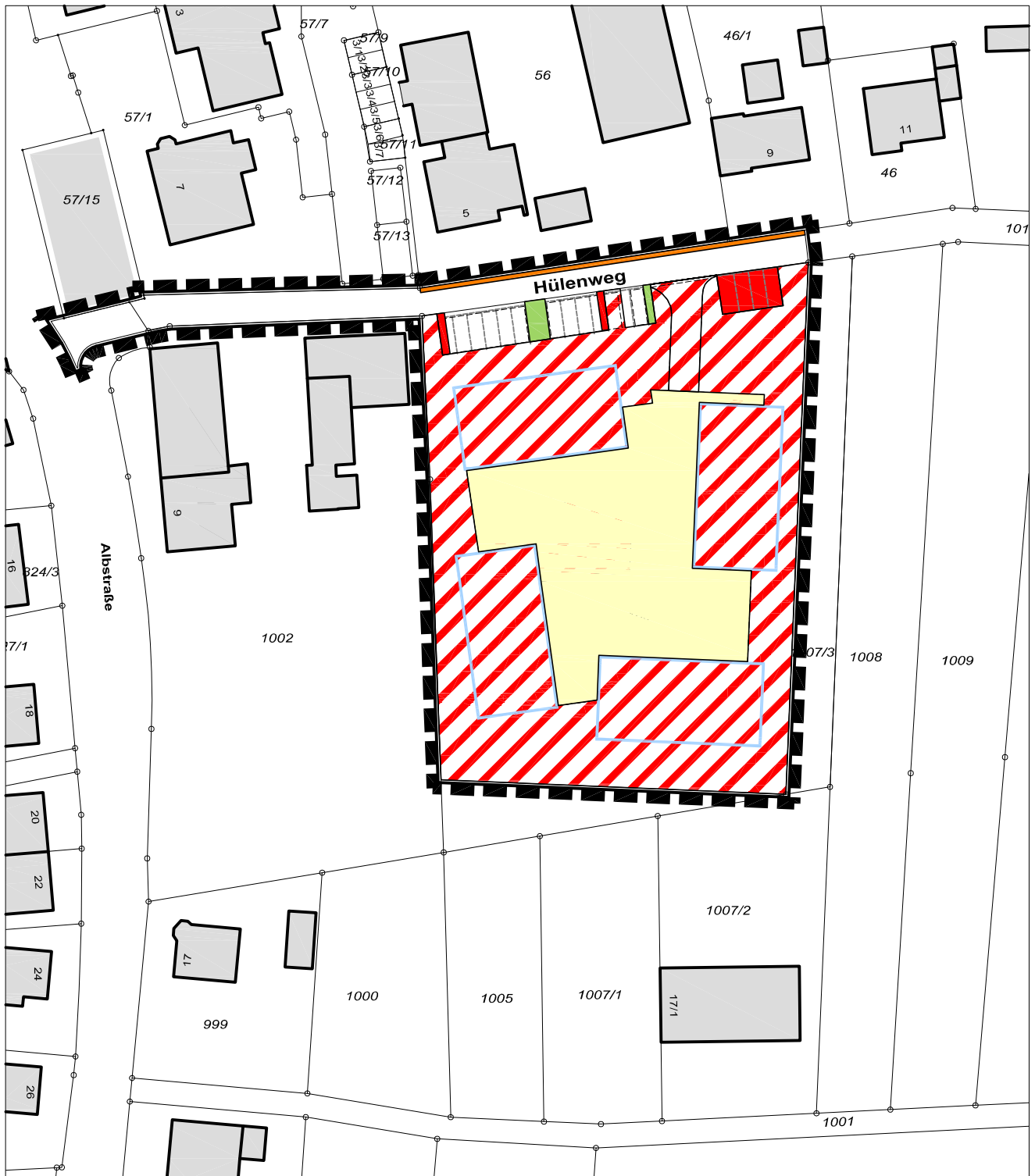
Das Vorhaben bedingt einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist. Bei Aufwertung der Kompensationsfläche um eine Wertstufe beträgt der Flächenbedarf hierfür 0,481 ha.

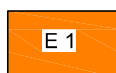
## 12. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

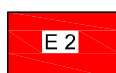
Die zugeordneten Ausgleichsflächen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt.




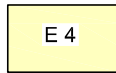
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hülenweg 6" - Stadtteil Jungingen  
 Anlage 3 zum Umweltbericht - Lageplan Eingriffs- / Ausgleichswirkung

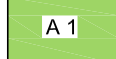


- 

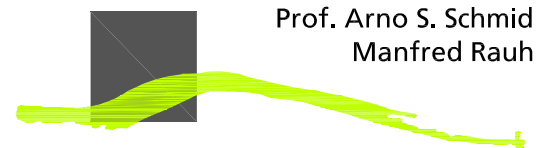
 E 1  
 Eingriff  
 Beseitigung von Verkehrsrundflächen zugunsten von  
 Verkehrsflächen
- 

 E 2  
 Eingriff  
 Beseitigung von Wirtschaftsgrünland zugunsten von  
 Verkehrsflächen
- 

 E 3  
 Eingriff  
 Beseitigung von Wirtschaftsgrünland zugunsten über- baubarer  
 Flächen , angerechnet werden 40% entsprechend GRZ
- 

 E 4  
 Eingriff  
 Beseitigung von Wirtschaftsgrünland zugunsten von unterbauten  
 Grünflächen (Intensivbegrünung) mit Bäumen
- 

 A 1  
 Ausgleich Beseitigung von Verkehrsflächen zugunsten  
 von Grünflächen mit Bäumen



**Prof. Arno S. Schmid  
 Manfred Rauh**

**Prof. Arno S. Schmid  
 Manfred Rauh**  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Schützenstraße 32  
 89231 Neu-Ulm

Telefon 07 31/98 09 94-10  
 Telefax 07 31/98 09 94-15  
 info@schmid-rauh.de  
 www.schmid-rauh.de