

Planbereich	Plan Nr.
<b>210</b>	<b>34</b>

Stadt Ulm Stadtteil Unterweiler

## **Bebauungsplan**

# Wolfäcker, 1. BA

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, 09.03.2015

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

Landschaftsarchitekturbüro:

Prof. A. Schmid + Rauh

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Geltungsbereich eine bestehende gemischte Baufläche und eine geplante Wohnbaufläche dar. Für das Plangebiet Unterweiler "Wolfäcker, 1. BA" soll das städtebauliche Ziel einer Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand verwirklicht werden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Unterweiler bestehen eine Nachfrage nach Wohnungen und ein Bedarf an Einfamilienhaus-Grundstücken.

Die Möglichkeit für eine Ortserweiterung ist am westlichen Rand von Unterweiler vorhanden. Für den gesamten Ergänzungsbereich wurde von der Stadt Ulm ein Rahmenplan entworfen, der Baugrundstücke für ca. 45 Wohneinheiten vorsieht. Mit dem Bebauungsplan "Wolfäcker, 1. BA" soll der erste Bauabschnitt verwirklicht werden. Das Gebiet des ersten Bauabschnitts liegt südöstlich der Greutstraße und nordwestlich des Quellenweges. Es sind 9 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser und ein Bauplatz für 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 7 Wohneinheiten vorgesehen. Die Grundstücke von 2 bestehenden Wohngebäuden und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle werden in die Planung miteinbezogen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des genehmigten Baulinienplans Nr. 210/5 vom 11.08.1924. Die darin getroffenen Festsetzungen entsprechen nicht dem notwendigen Reglungsbedarf der vorgesehenen Bebauung. Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb des genehmigten Bebauungsplans Nr. 210/14 vom 02.12.1971. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Abgrenzung des Geltungsbereiches entsprechen nicht der vorgesehenen Entwicklung des zusammenhängenden Wohngebietes, das den Ort Unterweiler ergänzt und den Ortsrand abschließt.

Kern der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines Wohn- und Mischgebietes, das sich weitestgehend am Charakter des Orts- und Landschaftsbildes orientiert. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

## 3. Angaben zum Bestand

Das gesamte Gebiet des Rahmenplans "Wolfäcker" liegt am westlichen Ortsrand von Unterweiler. Das Gebiet des ersten Bauabschnittes "Wolfäcker 1. BA" liegt südöstlich der Greutstraße. Das Gelände hat kein erkennbares Gefälle.

Der Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes wird im Nordwesten von der Greutstraße, im Nordosten vom Quellenweg, im Südosten zum Teil von einer schmalen Streuobstwiese und daran angrenzend von Ackerfläche begrenzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Feldweg. Nach Westen grenzt Ackerfläche an diesen Feldweg. In ca. 265 m Entfernung, vom westlichen Rand des Plangebietes gemessen, befindet sich ein Aussiedlerhof mit Milchwirtschaft. Im Nordwesten des Plangebietes liegt der Sportplatz von Unterweiler.

Das Plangebiet "Wolfäcker 1. BA" besteht aus unterschiedlich strukturierten Teilflächen. Begrenzt durch die Greutstraße im Nordwesten und den Quellenweg im Nordosten, befindet sich ein Grundstück mit ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Es handelt sich um ein Wohnhaus und eine Scheune. Beide sind einschließlich Dachgeschoss 3-geschossig. Daran grenzt nach Westen eine Streuobstwiese. Zwei Grundstücke an der Greutstraße westlich dieser Streuobstwiese sind mit zwei 2-geschossigen Einfamilien-

häusern bebaut. Die Flächen daran angrenzend werden landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Flst. Nr. 342, 342/3 und 342/4 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 337, 338, 339 und 341 der Gemarkung Unterweiler. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,11 ha auf.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich bis auf die Flurstücke Nr. 342/3 und Nr. 342/4 im Besitz der Stadt Ulm.

Die nördlich der Greutstraße vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus 2-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Es gibt unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend keine aktuell landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

#### **4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes und des Mischgebietes**

Das Baugebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand von Unterweiler als durchgrüntes, aufgelockertes Wohn- und Mischgebiet mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern konzipiert.

Das Plangebiet soll als 1. Bauabschnitt des Plangebietes Wolfäcker verwirklicht werden. Es wird vom Quellenweg und der Greutstraße erschlossen. Von der Greutstraße gehen kurze Erschließungsstiche als verkehrsberuhigte Bereiche ab. Im Westen soll das Plangebiet mit einer Eingrünung zur offenen Feldflur begrenzt werden.

##### **4.1 Bebauung**

Die geplante Wohnbebauung ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich in die bestehende Struktur der Umgebung einfügen. Es sollen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Der Teilbereich zwischen der Greutstraße und dem Quellenweg, der einen direkten Bezug zum landwirtschaftlich geprägten Gebäudebestand der Umgebung hat, soll dichter bebaut werden. Hier sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Westen zu.

Die Bauflächenabgrenzung nach Westen und Süden wurde entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm berücksichtigt.

##### **4.2 Erschließung**

Das neue Wohngebiet wird über die Greutstraße und den Quellenweg erschlossen.

Von der Greutstraße sind ca. 30 m lange Stichstraßen vorgesehen. Diese kurzen Stichstraßen sind 4,50 m breit und werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Ein Zugriff auf die bebauten Grundstücke FlstNr. 342/3 und 342/4 ist nicht gegeben, dies bewirkt die Notwendigkeit, die Einfahrbereiche von der Greutstraße entsprechend (Verkehrsgrün) zu gestalten. Das Befahren der Stichstraßen mit einem Müllfahrzeug ist nicht möglich. Hier müssen die Mülltonnen zur Abholung entlang der Greutstraße aufgestellt werden.

Die bestehende Greutstraße ist ca. 5,5 m breit, auf ihrer Nordseite befindet sich ein Gehweg von ca. 1,4 m Breite. Dieser Gehweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Er ist eine direkte fußläufige Verbindung zum Sportplatz Unterweiler und soll im Zuge des 2. Bauabschnittes auf eine Breite von 2,00 m ausgebaut werden. Der westlich gelegene Teilabschnitt der Greutstraße, von FlstNr. 342/3 bis zum Feldweg FlstNr. 341, soll auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut werden. Damit sollen Begegnungskonflikte mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen vermieden werden. Entlang dieses ausgebauten Teilstückes der Greutstraße ist ein Parkierungsstreifen mit 2,5 m Breite vorgesehen.

Die Straßenverkehrsfläche des Quellenweges bleibt unverändert. Die Baugrenze ist soweit zurückgesetzt, dass die spätere Anlage eines Parkierungstreifens möglich ist.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf den privaten Grundstücken berücksichtigt. Entlang der Greutstraße sind 8 öffentliche Stellplätze möglich. Über ein Ein- und Ausfahrtsverbot, in diesem Bereich, wird eine Erschließung der Grundstücke von der Greutstraße aus verhindert und so die Anlage der öffentlichen Stellplätze gesichert.

### **4.3 Öffentliche Grünflächen**

Entsprechend dem Charakter als aufgelockertes Wohn- und Mischgebiet mit privaten Frei- und Gartenflächen sind keine öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltscharakter vorgesehen. Das Plangebiet wird als Ortsrandbebauung mit einer entsprechenden Randeingrünung zur freien Feldflur gestaltet. Den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten bildet eine öffentliche Grünfläche, die zugleich als Ausgleichsfläche herangezogen wird. Mit dieser öffentlichen Grünfläche entsteht der erste Teilabschnitt eines zusammenhängenden Grünzuges, der das gesamte Baugebiet "Wolfäcker" nach Westen begrenzen soll. Dieser Grünzug ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm dargestellt und ist im Rahmenplan konkretisiert worden.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die unmittelbar in die bestehende Bebauung mit ihren Nutzungen eingebunden Grundstücke an der Greutstraße und am Quellenweg als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die übrige Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, dass sich entsprechend dem dörflichen Charakter Unterweilers kleinere Betriebe ansiedeln können. Die in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit einer überwiegenden Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel einer Wohnbebauung am Ortsrand nicht in Einklang zu bringen. Für die Nutzungen und Anlagen sind im Ortskern von Unterweiler besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Ziel der Entwicklung des Plangebietes ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine dem Ortsteil angemessene Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer geringen Anzahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet auf den Wert von 0,4 und im Mischgebiet auf den Wert von 0,6 festgesetzt. Die zulässige GRZ kann durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert im allgemeinen Wohngebiet von 0,6 und im Mischgebiet von 0,8 überschritten werden. Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind dabei mit

wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse und in einem Teilbereich des Mischgebietes auf maximal 3 Vollgeschosse beschränkt. Diese Festlegung ist aus der bestehenden Bebauungsstruktur des Ortsteiles Unterweiler entwickelt worden, die angrenzend durchgängig zwei bis dreigeschossige Gebäude mit einem geneigten Dach aufweist.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt durch die maximal zulässigen Oberkanten Firsthöhen, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe zum höchsten Punkt des Dachabschlusses. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe geregelt. Diese darf max. über 0,50 m über der öffentlichen Erschließungsstraße liegen, über die das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Einbindung des Gebietes in die angrenzende Bebauung und Nutzung wird festgelegt, dass pro Wohngebäude, auch bei der Errichtung von Doppelhäusern, höchstens zwei Wohnungen, d.h. pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit, zulässig ist.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden, bebauten Gebiete einfügt und entsprechend der Lage des Plangebietes angemessene Bauungsformen ermöglicht werden.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe der Baufenster wird so dimensioniert, dass bedarfsgerechte Wohngebäude errichtet werden können. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass gem. § 14 Abs. 2 BauNVO die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2,50 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aufgrund der Sichtverhältnisse einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Mischgebiet möglich.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Greutstraße nach Osten in die Altheimer Straße. Das Plangebiet ist damit ausreichend über die vorhandenen Straßen erschlossen.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

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

- Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Übergang zwischen Wohngebiet und der freien Feldflur am südwestlichen Rand als öffentliche Grünfläche mit dem Ziel zur Herstellung eines Feldgehölzes durch ein Pflanzgebot für standortheimische Bäume und Sträucher.
- Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen
- Flachdächer von Nebengebäuden bis 10° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.
- Festsetzung von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum.

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die ökologische Bilanz ist in Teil B der Begründung, Umweltbericht, als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bedingt einen externen Ausgleichsbedarf.

Die interne Ausgleichsfläche wird in den textlichen Festsetzungen zeichnerisch und textlich aufgeführt und dem Bebauungsplan direkt zugeordnet. Sie sind damit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### **5.7 Artenschutzrechtliche Begutachtung**

Parallel zum Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Begutachtung durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. A. Schuler, Büro für Landschaftsplanung, zur Vorlage und Prüfung bei der unteren Naturschutzbehörde erstellt.

Eine vorläufige artenschutzrechtliche Grobabschätzung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG betroffen sind. Die primären Maßnahmen im Plangebiet (z. B. Entfernen der bestehenden Obstbäume) müssen von Ende September bis Ende Februar erfolgen. So können im Gebiet möglicherweise vorhandene erwachsene und damit flugfähige Vögel ausweichen oder abwandern bzw. die entsprechenden Strukturen erst nach der Nestphase der Jungvögel entfernt werden.

Die Fläche ist Lebensraum einer typischen Vogellebensgemeinschaft einer dörflichen Siedlungsstruktur mit Arten wie Blaumeise, Hausperling, Hausrotschwanz und Star. Es sind allenfalls Arten der Vorwarnliste vorhanden bzw. zu erwarten. Empfindliche Arten sind aufgrund der intensiven Nutzung des Geländes auszuschließen.

Bezüglich der Fledermäuse ist das Vorhandensein von Tagesquartieren nicht auszuschließen, da entsprechende Strukturen vorhanden sind. Wochenstuben und Winterquartiere sind unwahrscheinlich.

Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen können aufgrund der Nutzung und der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass mit Vermeidungsmaßnahmen wie Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. zur Winterruhe der Fledermäuse die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können.

Die abschließende artenschutzrechtliche Begutachtung, mit den ggf. erforderlichen CEF-Maßnahmen, wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erstellt.

### **5.8 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 außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. 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 Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind zurückzuhalten und soweit möglich mit vertretbarem Aufwand dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Zur Zurückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken werden Regenwasser-Sammelanlagen festgesetzt. Nur der Überlauf aus diesen Anlagen darf in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

## 5.9 Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 265 m befindet sich südwestlich des Plangebietes auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 333 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit einer Milchviehhaltung. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich ein entsprechender Hinweis auf diese Vorbelastung aufgeführt. Auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlage können Immissionen in den Wohngebieten entstehen, allerdings ist bei der großen Entfernung nicht mit starken Beeinträchtigungen zu rechnen.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen von Unterweiler. Um störende Beeinträchtigungen abschätzen und Abwehrmaßnahmen festsetzen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welche alle sportlichen Aktivitäten auf den Sportanlagen berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wolfäcker in Unterweiler -BA I und BA II" vom 18.02.2015 (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH LA 14-078-G01-02.docx) kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen geplanten Wohngebäuden des 1. Bauabschnittes eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Innerhalb des 2. Bauabschnittes werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an mehreren Wohngebäuden überschritten. Daher sind bei Realisierung des 2. Bauabschnittes aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes als aufgelockertes und durchgrüntes Einfamilienhausgebiet werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen nach § 74 der LBO Baden-Württemberg örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Für Doppelhäuser, An- und Vorbauten, sowie Garagen wird eine Anpassungspflicht festgelegt. Die Dächer der Wohngebäude sollen in Anlehnung an das bestehende Ortsbild geneigte Dächer erhalten. Diese sind mit einer Dachneigung von 18° bis 45° auszubilden.

Gestaltungsanforderungen werden darüber hinaus für Einfriedungen, Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie für die Freiflächengestaltung festgesetzt.

## 6. Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 11.111 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet WA	ca. 5.566 m <sup>2</sup>	( 50,1 %)
Mischgebiet MI	ca. 2.526 m <sup>2</sup>	( 22,7 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.232 m <sup>2</sup>	( 20,1 %)
Öffentliche Grünfläche	ca. 787 m <sup>2</sup>	( 7,1 %)
davon: Verkehrsgrün	ca. 88 m <sup>2</sup>	

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der öffentlichen Stichstraßen, Parkflächen sowie der Verkehrsgrünflächen. Den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

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

## **B. Umweltbericht, Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

### **1. Scoping**

Zur vorgezogenen Behördenbeteiligung wird der Umweltbericht auf der Grundlage der beim Gutachter vorliegenden Daten erstellt. Im weiteren Verfahren wird die Umweltprüfung um die Anforderungen der Behörden und die von dort ergänzend zur Verfügung gestellten Daten ergänzt und 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 sind. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angepasst.

### **2. Einleitung**

Am westlichen Ortsrand des Ortsteils Unterweiler soll die bestehende Baufläche nach Südwesten erweitert werden. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern und ein Mischgebiet in dem auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Das Plangebiet soll unter der Maßgabe zur bestmöglichen Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entwickelt werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

#### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen 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.

#### **2.2 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine bestehende gemischte Baufläche und eine geplante "Wohnbaufläche" dar.

### **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 allgemeiner 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 nach der vorgezogenen Behördenbeteiligung um die dabei gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt. Entsprechend werden die Wirkungsprognosen überarbeitet.

Die Erfassung möglicher Verbotstatbestände durch unzulässige Beeinträchtigungen oder Störungen besonders und/oder streng geschützter Arten erfolgt mittels eines naturschutzfachlichen Gutachtens als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (im Folgenden bezeichnet als „Artenschutzgutachten“).

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem von der Stadt Ulm in der Regel angewandten Berechnungsmodell.



## 4. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

### 4.1 Gebietscharakterisierung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Unterweiler der Stadt Ulm in der Großlandschaft der Donau-Iller-Lech Platte und im Naturraum "Hügelland der unteren Riß". Es liegt auf einer Höhenlage von etwa 497 m ü. NN und umfasst eine Fläche von etwa 1,11 ha.

Im Süden und Südwesten wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Flächen, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet Unterweiler liegen, begrenzt. Im Westen befinden sich die Sportanlagen von Unterweiler. Im Norden und Nordosten schließt die bestehende Ortsbebauung an das Plangebiet an. Zwischen den Sportanlagen und der Bebauung befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen des Gewanns Wolfäcker. Im Südosten befindet sich auf einer Teilfläche des schmalen Flurstücks Nr. 343 direkt angrenzend an das Plangebiet eine Obstwiese durchzogen mit einem Streifen Beerenobst und einem Holzlager. Dahinter steht auf dem Flurstück Nr. 344/1 ein einzelnes Wohnhaus mit Garage und Garten.

Der Westen des Planungsgebietes wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flurstücken Nr. 342/3 und 342/4 befinden sich Wohnhäuser mit unterschiedlich gestalteten Gartenbereichen. Im Osten befindet sich eine Scheune mit angegliedertem Wohnhaus umgeben von Rasen und einzelnen Ziersträuchern. Im Südosten befinden sich zudem ein gemauerter Schuppen und zwei untergeordnete Schuppen aus Holz. Ein wesentlicher Teil des Planungsgebietes besteht aus einer Obstwiese mit unterschiedlich alten verschiedenen Obstbaumsorten. Eine Teilfläche davon wird derzeit als Auslauf für Hühner genutzt und ist mit einem Maschendraht eingezäunt. Des Weiteren wird Brennholz in zwei Rundstapeln gelagert. Teil des Plangebietes sind ein Abschnitt der Greutstraße' (Flurstücke Nr. 337 und 338), über die die Erschließung des Baugebiets erfolgt, und ein Teilabschnitt des Quellenwegs auf dem Flurstück 339.

### 4.2 Schutzgut Boden

Die Donau-Iller-Lechplatte ist Teil des Molassebeckens, das im letzten Stadium der Entwicklung der Alpen in der Kreidezeit durch starke Absenkungen am Alpenrand entstand. Durch stetige Absenkungs- und Ablagerungsvorgänge bildete sich eine schwach geneigte Aufschüttungsebene, auf der sich abwechselnd Süßwasser- und Meeresmolasse abgelagerten. Überlagert wurden diese Schichten durch Riss-eiszeitlichen Schotter.

Im Untersuchungsgebiet finden sich über der Brackwassermolasse „Kirchberger Schichten“ Pseudogleye aus Lösslehmschichten. (LGRB)

Das geografische Informationssystem der Stadt Ulm weist den Bodenfunktionen im Planungsgebiet folgende parzellenscharf abgegrenzte Wertigkeiten zu:

- Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:
 

Fl. St. Nr. 342/3 und 342/4:	sehr gering
Fl. St. Nr. 342:	sehr hoch
- Bodenfunktion als Filter und Puffer:
 

Fl. St. Nr. 342/3 und 342/4:	sehr gering
Fl. St. Nr. 342:	sehr hoch
- Bodenfunktion als Standort für Kulturpflanzen:
 

Fl. St. Nr. 342/3 und 342/4:	sehr gering
Fl. St. Nr. 342:	hoch
- Standort für natürliche Vegetation:
 

Fl. St. Nr. 342/3 und 342/4:	keine
Fl. St. Nr. 342:	mittel
- Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl:
 

Fl. St. Nr. 342/3 und 342/4	nicht bewertet (0)
Fl. St. Nr. 342:	mittel (41 – 60)

Bereits versiegelte Flächen sind für das Schutzgut Boden ohne Bedeutung.

### 4.3 Schutzgut Wasser

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in dessen engerer Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist Teil des Einzugsgebiets des Riedlengraben, der im Süden von Göggingen in die Donau mündet.

Die gesamte Plangebietsfläche liegt in der hydrogeologischen Einheit der übrigen Molasse und ist somit ein Grundwassergeringleiter.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Schutzgut Wasser ist somit im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

### 4.4 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt am Übergang zwischen dem Freilandklima der den südlich liegenden Waldgebieten vorgelagerten Wiesen und Äcker des Landschaftsschutzgebietes Unterweiler im Greut und dem Siedlungsklima der Ortslage von Unterweiler.

Der Westen des Plangebiets ist aufgrund der dauerhaften Vegetationsdecke durch die Grünlandnutzung als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Die gering ausgeprägte topografische Strukturierung des Gebiets lässt aber keine besondere Luftaustauschbahn erkennen. Das Kaltluftentstehungsgebiet ist somit für die wärmeren Siedlungsflächen der Ortsbebauung von Unterweiler kaum bedeutsam.

Gemessen an der Gesamtgröße des klimawirksamen Raumes und der ausgeprägten Ortsrandlage ist das Plangebiet für das Schutzgut von allgemeiner Bedeutung.

### 4.5 Schutzgut Arten und Biotope

Die natürliche potentielle Vegetation des Plangebietes ist der Waldmeister Buchenwald.

Das Plangebiet umfasst mehrere verschiedene Nutzungsformen. So besteht der größte Teil des Plangebiets im Westen aus einem mit mittlerer Intensität genutzten Dauergrünland. Im mittleren Teil besteht eine Bebauung durch zwei Wohnhäuser mit umgrenzenden Gartenflächen, die überwiegend durch eine Buchen- bzw. Ligusterhecke begrenzt werden. Im Osten befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gehöft, von dem noch eine Scheune mit angrenzendem Wohnhaus vorhanden ist. Die angrenzenden Flächen um die Gebäude sind überwiegend mit Rasen begrünt.

Zwischen der bestehenden Bebauung befindet sich eine Obstwiese mit unterschiedlichen Obstbaumsorten aus Apfel, Birne und Zwetschge. Die darauf stehenden 19 Obstbäume lassen sich in drei Altersklassen bzw. Stammumfangsklassen einteilen. Darunter finden sich 8 Bäume in der jungen Altersklasse mit einem Stammumfang (StU) von ca. 30 – 60 cm, 8 Bäume in der mittleren Altersklasse mit einem StU von 60 – 100 cm und drei alte Bäume mit einem BHD > 100 cm. In einem der alten Apfelbäume wurde eine Höhle gefunden, wobei eine genauere Untersuchung nicht vorgenommen wurde. Ein durch einen Maschendraht abgetrennter Teil der Wiese wird derzeit als Auslaufgehege von Hühnern genutzt.

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Direkt angrenzend liegt im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Unterweiler“. Durch den Schutzzweck der Verordnung vom 10.11.11 sollen im Wesentlichen die walddreichen Kulturlandschaftsabschnitte, die vorgelagerten Wiesen und Ackerflächen sowie das Gebiet in seiner Einheit als ortsnaher Erholungsraum mit seinem charakteristischen Landschaftsbild erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Ein weiterer wichtiger Schutzzweck ist auch die Erhaltung von Grünland.

FFH Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind im Landschaftsraum in wirkungsrelevanter Entfernung nicht vorhanden.

Ein naturschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Überprüfung hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird erstellt. Eine Vorabschätzung liegt bereits vor (sh. Teil A Pkt. 5.7).

Entsprechend dem Berechnungsmodell der Stadt Ulm nehmen versiegelte Flächen innerhalb

des Plangebiets keine Bedeutung für das Schutzgut ein. Die bereits bebauten Flächen mit den angrenzenden Gärten haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Dem Dauergrünland im Westen wird eine geringe bis mittlere Bedeutung und der Obstwiese eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zugeordnet. (sh. auch Teil B Pkt. 8.1)

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

Das Plangebiet wird geprägt von der bereits bestehenden Bebauung im Osten und im Norden. Daran anschließend befinden sich die weiteren Siedlungsflächen Unterweilers mit dörflichem Charakter. Im Westen befinden sich eine offene Grünlandnutzung, die Sportanlagen und ein Aussiedlerhof. Im Süden schließen sich weitere Grünland- und Ackerflächen an. Im Südwesten grenzt ein schmaler Streifen Streuobstbestand und ein einzelnes Wohnhaus an das Plangebiet an. Die Obstwiese im Plangebiet verbindet die Siedlungsflächen im Norden mit den offenen Flächen im Süden und schafft einen sanften Übergang der durch die Greutstraße abgegrenzten Nutzungsformen. Die bereits bestehende Bebauung westlich und östlich der Obstwiese schränkt diese Funktion jedoch stark ein. Das Landschaftsbild vermittelt den typischen Charakter eines Dorfrandes ohne besondere Eingrünung.

Die Greutstraße im Norden des Plangebiets verbindet den Ortskern von Unterweiler mit den westlich gelegenen Sportanlagen. Der Quellenweg im Osten, ein ausgewiesener Radweg und der Feldweg im Westen des Plangebiets ermöglichen den Zugang in die Wälder im Landschaftsschutzgebiet "Unterweiler".

Das Plangebiet besitzt nur geringe Attraktivität als Erholungsraum und bietet nur wenig Erlebnispotential. Es ist aber wichtiger Übergangsraum und bietet Verbindung in das landschaftlich reizvolle Landschaftsschutzgebiet, Unterweiler.

#### **4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Das Plangebiet liegt nicht im visuellen Einflussbereich von geschützten Denkmälern. Bodendenkmäle im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Der Standort ist mit Grünlandzahlen von 41 – 60 für den Anbau von Kulturpflanzen von mittlerer Bedeutung.

In etwa 265 m Entfernung befindet sich westlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Hofstelle (Vollerwerb, Milchviehhaltung) mit entsprechenden Emissionen von Lärm, Stäuben und Gerüchen (s. 4.8 Schutzgut Mensch).

#### **4.8 Schutzgut Mensch**

Im Plangebiet bestehen nach Umsetzung des Vorhabens die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm".

Bestehende akustische Vorbelastungen bestehen durch die Sportanlagen im Westen des Plangebiets. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt (sh. Teil A Pkt. 5.9) und kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen geplanten Wohngebäuden des 1. Bauabschnittes eingehalten werden.

Durch den oben bereits erwähnten landwirtschaftlichen Betrieb sind Beeinträchtigungen im Verlauf einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch entsprechende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aufgrund des ausreichenden Abstands zu den geplanten Wohngrundstücken nicht zu erwarten.

### **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen im Plangebiet**

#### **5.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Bodenhaushalt

- wird die Grundflächenzahl auf 0,4 im Westen und auf 0,6 im Osten begrenzt,
- werden vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private und öffentliche Stellplätze ausgeschlossen,

- werden vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private Wege und Zufahrten ausgeschlossen.

## 5.2 Gewässer- und Grundwasserschutz

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt

- wird die Grundflächenzahl auf 0,4 im Westen und auf 0,6 im Osten begrenzt,
- werden vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private Wege und Zufahrten ausgeschlossen,
- werden vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private und öffentliche Stellplätze ausgeschlossen,
- werden Flachdächer von Nebengebäuden bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet,
- wird die Ableitung von Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Regenwassersammelanlagen begrenzt.

## 5.3 Klimaschutz

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Klimahaushalt

- wird die Grundflächenzahl auf 0,4 im Westen und auf 0,6 im Osten begrenzt,
- werden vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private Wege und Zufahrten ausgeschlossen,
- werden vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private und öffentliche Stellplätze ausgeschlossen,
- werden Flachdächer von Nebengebäuden bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet,
- werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt, die die sommerliche Wärmebelastung, die besonders von befestigten Flächen ausgeht, reduzieren.

## 5.4 Arten- und Biotopschutz

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope

- werden Pflanzgebote für die öffentlichen Grünflächen, Verkehrsgrünflächen und für die nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen festgesetzt,
- werden Flachdächer von Nebengebäuden bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet,
- werden gegebenenfalls Schutzmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) auf der Grundlage des Artenschutzgutachtens festgesetzt.
- werden Pflanzgebote für Bäume im öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

## 5.5 Gestaltung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes

Zur Wahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und zur Gestaltung eines attraktiven und stimulierenden Wohnumfeldes

- werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper, Verkehrsanlagen und sonstigen Freiflächen getroffen,
- werden Pflanzgebote zur Ortsgestaltung festgesetzt.

## 5.6 Schutz von Kultur- und Sachgütern

Auf die notwendigen Schutzmaßnahmen bei Antreffen von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

## 5.7 Schutz des Menschen gegenüber schädigenden Immissionen

Es sind keine schädigenden Immissionen zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH vom 18.02.2015 ergab für das Plangebiet die

Einhaltung aller Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV.

## **6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung**

Nachfolgend werden die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Hinweis auf Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern beschrieben und zusammenfassend qualitativ bewertet. Die quantitative Auswertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Ökobilanz nach dem Ulmer Berechnungsmodell).

### **6.1 Wirkung auf das Schutzgut Boden**

Das Planvorhaben bedingt eine umfangreiche Bodenversiegelung (Wechselwirkung Wasserhaushalt) mit Verlust aller Bodenfunktionen für den Landschaftshaushalt und des biotischen Ertragspotentials. Die vorbeschriebenen Maßnahmen zum Schutz des Bodens mindern den Eingriff qualitativ und quantitativ bzw. führen zu einem Teilausgleich.

Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden ist dennoch unvermeidbar.

### **6.2 Wirkung auf den natürlichen Wasserhaushalt**

Regenwassersammelanlagen, Dachbegrünungen auf Nebengebäuden, wasserdurchlässige Wege- und Hofflächen, sowie private und öffentliche Stellplätze mindern den beschleunigten Oberflächenabfluss durch das Planvorhaben.

Ein erheblicher Eingriff in den Bodenwasserhaushalt ist dennoch unvermeidbar.

### **6.3 Wirkung auf den Klimahaushalt**

Die Kaltluftentstehung im Plangebiet wird durch das Vorhaben gänzlich aufgehoben. Das Gesamtsystem südlich des Plangebiets ist aufgrund der Kleinflächigkeit des ventilationswirksamen Kaltluftentstehungsgebiets (westliche Plangebietshälfte) im Verhältnis zum Gesamt- raum nicht erheblich betroffen.

Die Aufhebung der Kaltluftentstehung im westlichen Teil des Plangebiets (potentieller Kaltluftabfluss in die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete) bedingt aufgrund der Kleinflächigkeit keine erhebliche Beeinträchtigung des Siedlungsklimas in den benachbarten Wohngebieten.

Im Plangebiet selbst wird die Wärmebelastung, durch den hohen Grünflächenanteil (GRZ 0,4 bzw. 0,6), Dachbegrünungen auf Nebengebäuden und die festgesetzten Bepflanzungen, unter die Erheblichkeitsschwelle gedämpft.

### **6.4 Wirkung auf Arten und Biotope, Bedarf an CEF-Maßnahmen**

Die geplante Bebauung bedingt im Plangebiet einen dauerhaften Verlust bestehender lokaler Biotope in Form der Obstwiese und des Dauergrünlands. Der Verlust von Dauergrünland ist grundsätzlich als erheblich einzustufen. Da sich in der näheren Umgebung im Süden und Westen weitere Dauergrünlandflächen befinden, kann der Verlust einer Teilfläche (ca. 0,5 ha) des Biotoptyps von einer Abwanderung betroffener Arten in die benachbarten Gebiete ausgegangen werden. Der dauerhafte Verlust des Lebensraumes Obstwiese mit zum Teil wertvollen Habitatbäumen ist als erheblich einzustufen. Die Beseitigung der Lebensräume Obstwiese und Grünland kann innerhalb des Plangebiets durch die Pflanzgebote und Festsetzungen nicht ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebietes ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten.

Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und mögliche vorhabenbedingte Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung als Grundlage der von der unteren Naturschutzbehörde durchzuführenden Artenschutzprüfung erhoben. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (dort beschrieben) zum Ausschluss unzulässiger Beeinträchtigungen erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Grobabschätzung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Obstbäume müssen von Ende September bis Ende Februar gefällt werden. So können im Gebiet möglicherweise vorhandene erwachsene und damit flugfähige Vögel ausweichen oder abwandern bzw. die entsprechenden Strukturen erst nach der Nestphase der Jungvögel entfernt werden. Das Artenschutzgutachten wird bis zum Satzungsbeschluss abschließend bearbeitet.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht Bestandteil einer Abwägung. Sie können nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen wie oben beschrieben) oder mittels begründeter Befreiung durch die Naturschutzbehörde aufgehoben werden.

### **6.5 Wirkung auf Landschaftsbild und Erholungspotential**

Die Erweiterung des Ortsgebiets erfolgt in einem bereits vorbelasteten Raum (mangelnde Ortsrandgestaltung und bestehende Bebauung). Dank der getroffenen Pflanzgebote und Bestimmungen wird ein harmonischer Übergang im Westteil des Plangebiets in den angrenzenden erholungswirksamen Landschaftsraum erzielt. Die Ortslage bleibt mit dem Erholungsraum auch künftig gut vernetzt. Ein erheblicher Eingriff in Landschaftsbild und Erholungspotential ist auszuschließen.

### **6.6 Wirkung auf Kultur- und Sachgüter**

Eine Betroffenheit von Kulturgütern ist nicht zu erwarten.

Der landbauliche Ertrag (Sachgut) wird auf einer Fläche von 0,7 ha (Grünland 0,5 und Obstwiese 0,2 ha) vollständig aufgehoben. Beeinträchtigungen der agrarstrukturellen Belange sind nicht zu erwarten.

### **6.7 Wirkung auf den Menschen**

Unzulässige Immissionen von Lärm, Stäuben und Gerüchen sind nicht zu erwarten. Die üblichen aus der Landwirtschaft stammenden Immissionen sowie die Beeinträchtigungen durch Lärm bei der Nutzung des Sportgeländes sind am dörflichen Ortsrand hinnehmbar.

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung**

### **7.1 Nullvariante**

In diesem Fall sind keine wesentlichen Änderungen des Status quo absehbar.

### **7.2 Planungsalternativen**

Die Planung innerhalb des Vorhabengebietes berücksichtigt die Anforderung an die natürlichen Schutzgüter unter dem Aspekt einer möglichst flächensparenden (für dörfliche Verhältnisse) Ansiedlung.

### **7.3 Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Wirkungsprognose**

Die vorliegenden Daten und die örtliche Verifizierung des aktuellen Zustands erlauben eine umfassende und tiefgreifende Beurteilung des Standortes.

## 8. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 8.1 Eingriffsbewertung

Die quantitative Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Berechnungsmodell der Stadt Ulm.

Wertgebendes Element	Ausgangssituation			Planrealisierung		
	Fläche (m <sup>2</sup> )	ökologische Bedeutung	Wert	Fläche m <sup>2</sup>	ökologische Bedeutung	Wert
Obstwiese	1.814	mittel bis hoch (2,5)	4.535	-		-
Wirtschaftsgrünland artenarm	5.149	gering bis mittel (1,5)	7.724	-		-
(Haus-)Garten	1.877	mittel (2)	3.754	4.350	mittel (2)	8.700
teilversiegelte befestigte Flächen (Schotter, Rasenpflaster)	90	gering (1)	90	110	gering (1)	110
überbaute versiegelte Flächen (Geb./Hof/Straßen)	2.181	keine (0)	-	5.864	keine (0)	-
Verkehrsgrün	-		-	88	gering (1)	88
Pflanzgebot (öffentl. Grün)	-		-	699	hoch (3)	2.097
<b>Summe</b>	<b>11.111</b>		<b>16.103</b>	<b>11.111</b>		<b>10.995</b>

Siehe auch Pläne „Bestandsplan“ und „Eingriffsplan“ (Anlagen 1 und 2)

Der Eingriff verursacht ein Defizit von  $16.103 - 10.995 = 5.108$  Werteinheiten.

Beispielsweise entspricht eine Verbesserung um zwei Wertstufen, wie die Umwandlung einer Fichtenmonokultur in einen naturnahen Mischwald oder der Pflanzung einer Obstwiese auf einem Intensivacker, einer Fläche von etwa 2.554 m<sup>2</sup>. Eine Verbesserung um eine Wertstufe, wie durch Umwandlung eines Intensivackers in Dauergrünland, fordert demnach eine Maßnahmefläche von 5.108 m<sup>2</sup>.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen CEF-Maßnahmen werden, basierend auf dem naturschutzfachlichen Gutachten festgesetzt.

### 8.2 Kompensation der unvermeidbarer Eingriffe

Die Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs erfolgt außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler. Dort werden auf einer 5.108 m<sup>2</sup> großen Teilfläche bestehende Ackerflächen in Grünland umgewandelt und damit um eine Wertstufe aufgewertet.

### 8.3 Umlegung der Kompensationskosten

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

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

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

Eingriffswirksame Flächen (100% der zu kompensierenden Flächen) sind somit: die Wohnbaugrundstücke (ca. 0,81 ha) und die öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 0,22 ha).

#### **8.4 Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets sind Teil der öffentlichen Grünflächen (0,08 ha) und daher kostenmäßig nicht eigens zu erfassen.

Kosten für Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 378 der Gemarkung Unterweiler:

- Kosten für Grunderwerb und Maßnahme je ha: 36.750,00 €
- Gesamtkosten für Ausgleichsmaßnahmen auf 0,5108 ha: 18.771,90 €

Kostenaufteilung für Erschließung und Wohnbauflächen:

Gesamtfläche der Wohngrundstücke und der öffentlichen Erschließung: 1,03 ha = 100,00%

Öffentliche Erschließung: 0,22 ha = 21,4 % und Wohnbaufläche: 0,81 ha = 78,6 %

Kompensationskosten für öffentliche Erschließung: 21,4 % aus 18.771,90 € = 4.017,19 €

Kompensationskosten für Wohnbaufläche: 78,6 % aus 18.771,90 € = 14.754,71 €

### **9. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

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

### **10. Zusammenfassung**

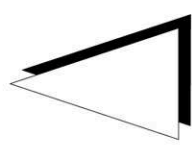
Das Planvorhaben bedingt erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG werden bei Bedarf geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.



# Legende

	Gebäude
	Hof- und Straßenflächen, versiegelt
	Grünland
	Garten / Rasen
	Obstwiese
	Acker
	öffentliche Grünfläche / Sportgelände
	Schotter
	Grenze Untersuchungsraum
	Einzelbaum - Lage nicht vermessen
	Einzelstrauch - Lage nicht vermessen
	Fl.St. Grenze / Fl.St. Nummer



## Anlage 1:

### Bestandsplan














B-Plan Wolfäcker, 1.BA  
Unterweiler - Stadt Ulm

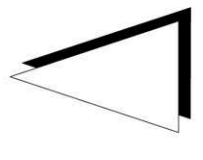
Maßstab: M 1:1000  
Datum: 03.03.2015  
Bearbeiter: Schaefer

Prof. Arno S. Schmid  
Manfred Rauh



# Legende

-  Gebäude / überbaubare Fläche
-  Hof- und Straßenflächen, versiegelt
-  Grünland
-  Garten / Rasen
-  Obstwiese
-  Acker
-  Verkehrsgrün / Sportgelände
-  Rasenpflaster
-  Pflanzgebot, öffentl. Grünfläche
-  Grenze Untersuchungsraum
-  Baugrenze
-  Pflanzung Einzelbaum
-  Fl.St. Grenze / Fl.St. Nummer



Anlage2:

Eingriffsplan

B-Plan Wolfäcker, 1.BA  
Unterweiler - Stadt Ulm

Maßstab: M 1:1000  
Datum: 03.03.2015  
Bearbeiter: Schaefer

Prof. Arno S. Schmid  
Manfred Rauh

