

Planbereich	Plan Nr.
250	19

Stadt Ulm Stadtteil Donaustetten **Bebauungsplan**

Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1

Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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

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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom).

Ulm, 10.06.2016

Bearbeitung:

H2R Architekten BDA PartGmbH,
Dipl.Ing.Arch. D.Ammler

Landschaftsarchitekturbüro:
Barbara Franz

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm stellt im Geltungsbereich eine bestehende gemischte Baufläche und eine geplante Wohnbaufläche dar. Für das Plangebiet Donaustetten "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" soll das städtebauliche Ziel einer Abrundungsfläche am südöstlichen Ortsrand verwirklicht werden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Donaustetten bestehen eine Nachfrage nach Wohnungen, ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken sowie gewerblichen Flächen.

Die Möglichkeit für eine Ortserweiterung ist am südöstlichen Rand von Donaustetten vorhanden. Für den gesamten Ergänzungsbereich wurde von der Stadt Ulm mit H2R Architekten ein Rahmenplan entworfen, der Baugrundstücke für ca 304 Wohneinheiten, 86 Einfamilienhausgrundstücke und 4.200m² Gewerbeflächen vorsieht. Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" soll der erste Bauabschnitt verwirklicht werden. Das Gebiet des ersten Bauabschnitts liegt südöstlich des bestehenden Einfamilienhausgebiets, das vom Feldweg „Beim Brückle“ begrenzt wird, südlich der Illerkirchner Straße und westlich der Bundesstraße 30 und reicht im Süden bis zur Verlängerung des Weidlinshofer Weges.

Es sind ca. 86 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser und ein Bauplatz für 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 304 Wohneinheiten vorgesehen.

Kern der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines Wohn- und Mischgebietes, das sich sowohl am Charakter des Orts- und Landschaftsbildes orientiert, aber durch die Begrenzung auf kleine Baugrundstücke ein flächensparendes und damit nachhaltiges Baugebiet darstellen wird. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

3. Angaben zum Bestand

Das gesamte Gebiet des Rahmenplans "Beim Brückle" liegt am südöstlichen Ortsrand von Donaustetten. Das Gebiet des ersten Bauabschnitts liegt südöstlich des bestehenden Einfamilienhausgebiets, das vom Feldweg „Beim Brückle“ begrenzt wird, südlich der Illerkirchner Straße und westlich der Bundesstraße 30 und reicht im Süden bis zur Verlängerung des Weidlinshofer Weges. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest um insgesamt ca. 2m ab.

Das Plangebiet "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" besteht aus unterschiedlich strukturierten Teilflächen.

An das südlich der Illerkirchberger Str. gelegene Einkaufszentrum schliesst das geplante Gewerbegebiet an. Dieses dient als Schallschutz gegen die B 30.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Flst. Nr. 271, 272, 272/2, 282, 283, 284, 285, 286, 287/1, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 261, 268, 269, 270, 286, 287, 288/1, 340/1 der Gemarkung Donaustetten. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7,67 ha auf.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

Die westlich des Feldwegs „Beim Brückle“ bestehende EFH-Siedlung weist i.d.R. eine zweigeschossige Bebauung auf.

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes und des Mischgebietes

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

Das Plangebiet soll als 1. Bauabschnitt des Plangebietes Beim Brückle verwirklicht werden. Es wird von der Illerkirchnerstraße erschlossen.

4.1 Bebauung

Die geplante Wohnbebauung ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich –trotz einer Reduzierung der Parzellengrößen- in die bestehende Struktur der Umgebung einfügen. Es sollen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser ermöglicht werden, die zur Steigerung der Freiflächenqualität aber einseitig als Grenzbebauung ausgeführt werden.

Am neuen Quartiersplatz sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

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

4.2 Erschließung

Die neue Erschließungsstraße wird im Endausbau (nach Fertigstellung des B-Plans „Wohnen Beim Brückle, Teil 2“) eine Verbindung zur Hummlangerstraße im Süden herstellen.

Von der neuen Erschließungsstraße aus werden südöstlich Wohngruppen unmittelbar, im Nordwesten Einfamilienhäuser über Stichstraßen erreicht.

Die neue Erschließungsstraße weist zwischen Illerkirchnerstraße und neuem Quartiersplatz einen Gesamtquerschnitt von 19,5m auf. Sie beinhaltet zum östlichen Gewerbegebiet hin neben einem Fussweg Senkrechtparker um Kundenbesuch ermögli-

chen zu können. Zum westlichen Wohnquartier hin wird neben dem Längsparkstreifen ein kombinierter Fuß-/Radweg angeordnet, der die Verbindung zum Radweg „Beim Brückle“ herstellt.

Südlich des Quartiersplatzes entfällt der Streifen mit Senkrechtparkern und ein ausgewiesener Radweg.

Die nordwestlichen Stichstrassen zur Erschliessung der Einfamilienhäuser werden auf ein Minimum (4,5 m) reduziert. Sie erhalten für Notfahrzeuge einen „Überlauf“ zur westlichen Fuß- und Radwegeverbindung „Beim Brückle“.

Das Befahren der Stichstraßen mit einem Müllfahrzeug ist nicht möglich. Hier müssen die Mülltonnen zur Abholung in hierfür vorgesehenen Nebengebäuden entlang der Erschließungsstraße aufgestellt werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Entlang der Erschließungsstraße gibt es insgesamt ca. 37 öffentliche Stellplätze für die westliche EFH-Bebauung und ca. 36 Stellplätze für Gewerbetunden.

4.3 Öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet grenzt im Osten und Südosten an die B30 an. Zum Lärmschutz für das künftige Baugebiet wird dort eine terrassierte, begrünte Lärmschutzwand erstellt, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. In der Fortsetzung nach Osten geht die Wand in den bestehenden Lärmschutzwall über. Westlich des Lärmschutzwalles wird die öffentliche Grünfläche mit Feldgehölz bepflanzt, das im südlichen Bereich in eine öffentliche Obstwiese übergeht. Die Flächen dienen hier als Pufferzone zwischen Gewerbe, Mischgebiet und Straße.

Im Westen und Südwesten des Planungsgebietes sind ebenfalls öffentliche Grünflächen als Versickerungsflächen vorgesehen. Diese werden als Wiesenmulden angelegt und nehmen das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke auf.

Der öffentliche Spielplatz im Südwesten des Planungsgebietes bleibt erhalten und wird in das Siedlungsgebiet integriert. Eine Teilfläche des bestehenden Spielplatzes wird in das Versickerungssystem einbezogen. Hier entsteht eine multifunktionale Freifläche die sowohl als naturnahe Spielplatzfläche als auch als Versickerungsfläche dienen wird.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird südlich des bestehenden Einkaufszentrums als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), am Quartiersplatz als Mischgebiet (MI) § 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 Möglich-

keit geschaffen, dass sich entsprechend dem dörflichen Charakter Donaustettens 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 Donaustetten besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Die all- gemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte sowie eine dem Ortsteil angemessene Bebauung mit Einfamilienhäusern und einer vergleichsweise 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 in den allgemeinen Wohngebieten jeweils auf die Grundstücksgrößen angepasst und auf einen Wert zwischen ,3 und maximal 0,6 festgelegt. Im Mischgebiet auf den Wert von 0,6 und im Gewerbegebiet auf den Wert von 0,8. Die zulässige GRZ kann durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO 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 beschränkt. Im WA 1, WA 11, WA 12, WA 13, WA 15 und WA 17 können punktuell maximal 3 Vollgeschosse gebaut werden. Im WA 3, WA 4 und MI werden grundsätzlich 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Festlegung ist aus der bestehenden Bebauungsstruktur des Ortsteiles Donaustetten entwickelt worden, die angrenzend durchgängig zwei bis dreigeschossige Gebäude mit einem geneigten Dach aufweist. Zur Akzentuierung des neuen Quartiersplatzes wird im WA 4 punktuell ein 4. Vollgeschoss ermöglicht.

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

Aufgrund der kleinen Bauparzellen soll angestrebt werden, die einzelnen Bauquartiere

(WA 1, WA 2 usw.) erst dann zu bebauen, wenn sich Bewerber für das Gesamtquartier gefunden haben. Insbesondere die Quartiere WA 11, WA 12, WA 13, WA 15 und WA 17 sollten von Baugruppen, möglichst mit einem einzigen qualifizierten Architekturbüro realisiert werden. Jedes Bauquartier sollte in Hinblick auf Bauform und Materialität eine einheitliche Charakteristik aufweisen.

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. 8 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aufgrund der Sichtverhältnisse einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

Die Bauweise wird im allgemeinen als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiet möglich. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA4 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, ebenso im Gewerbe- und im Mischgebiet, in dem Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA11, WA12, WA13, WA15 und WA17 ist - neben üblicher Einzel- oder Doppelhausbebauung - eine abweichende Bebauung möglich, um Sonderwohnformen in Hinblick auf soziale und energetische Innovationen zu ermöglichen.

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Illerkirchberger Str. und in Verlängerung des Weidlinshofer Wegs. 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 allgemeiner öffentlicher Grünflächen entlang der B30 zum Zweck des Lärmschutzes

Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Sickerflächen

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Festsetzung von Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum
Festsetzung von Bäumen mit Bedeutung für den Straßenraum auf Privatgrund; der Standort ist verschiebbar
Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke
Festsetzung von Artenlisten für Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern
Festsetzung vom Obstwiesen auf öffentlichen und privaten Flächen
Festsetzungen zur Sammlung und Oberflächenversickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers
Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist in Anlage 3 zur Begründung als Eingriffs - Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bedingt einen externen Ausgleichsbedarf.

Die Ökobilanz unter Berücksichtigung der Werteverchiebung ergibt einen Kompensationsbedarf von 45.505,00 m². Davon kann durch Aufwertung auf dem Grundstück eine Fläche von 11.310,00 m² kompensiert werden. Der externe Kompensationsbedarf verbleibt mit 34.195,00 m² bzw. 3,42 ha.

Der externe Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Ulm geleistet. Die Ausgleichsflächen werden in Donaustetten an der Dellmensingener Straße zur Verfügung gestellt. Dort werden Ackerflächen in naturnahe Waldflächen umgewandelt mit einer durchschnittlichen Aufwertung um 2 Qualitätsstufen. Die bereitzustellende Fläche beträgt demnach 1,71 ha.

5.7 Artenschutzrechtliche Begutachtung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in Anlage 2 zur Begründung eine artenschutzrechtliche Abschätzung gemäß Artenschutzrecht nach § 42 BNatSchG auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung von 2008 durchgeführt. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde festgestellt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung sich auf Fledermäuse und den Eremiten beschränken kann.

Für das städtebauliche Gutachterverfahren, das im Vorfeld der Bebauungsplanung durchgeführt wurde, wurde durch das Büro Schreiber bereits eine worst-case-Analyse für die beiden Arten/Artengruppen durchgeführt. Diese ergab, dass mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben zum Fällvorgang und zum Fälltermin) sowie mit geeigneten CEF-Maßnahmen (Sicherung von Quartiersbäumen in ca. 2 – 3 km Umgebung um den Eingriffsbereich bzw. übergangswises Anbringen von Fledermauskästen) Verbotstatbestände vermieden werden können.

Diese Vorgaben sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für eine Abstimmung des Rodungstermins mit avifaunistischen Belangen. Vor der Fällung ist zu prüfen, ob die Baumhöhlen bewohnt sind und, wenn sich ein Quartier bestätigt, ist ein Ersatz in Form von Nistkästen zu erbringen.

5.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Energie angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage 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

Östlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B 30, deren Immissionen mit einer Schallschutzwand bzw. einem Schallschutzwall begegnet wird. Deren/dessen Ausbildung erfolgt gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, die bis zur Auslegung des Entwurfs zum B-Plan durchgeführt wird.

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 als Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Neigung von max 28° gestaltet werden.

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 76.673 m ²	100,0%
davon:		
allgemeines Wohngebiet WA	ca 42.330 m ²	55,2%
Mischgebiet MI	ca 1.730 m ²	2,2%
Gewerbegebiet GE	ca 5.200 m ²	6,8%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca 14.149 m ²	18,5%
davon: Gehweg	ca 4.088 m ²	
Öffentliche Grünfläche□	ca 13.264 m ²	17,3%
davon: Verkehrsgrün	ca 192 m ²	

6.2 Kostenangaben

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

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

Ulm, den

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet Beim Brückle“ Ulm-Donaustetten

Anlage 2

Artenschutzrechtliche Abschätzung

10.06.2016

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Artenschutzrechtliche Vorgaben.....	5
3 Plangebiet, Datengrundlage.....	6
4 Wirkfaktoren des Vorhabens	7
5 Vorprüfung, Relevanzprüfung	8
5.1 Gefäßpflanzen.....	8
5.2 Artengruppe Fledermäuse	8
5.3 Artengruppe übrige Säugetiere.....	8
5.4 Kriechtiere	8
5.5 Lurche	8
5.6 Fische	9
5.7 Artengruppe Libellen	9
5.8 Käfer	9
5.9 Tagfalter, Nachtfalter.....	9
5.10 Schnecken und Muscheln	9
5.11 Vögel.....	9
6 Fazit, weiteres Vorgehen.....	10

Karte:

- Bestandsplan mit Bewertung, Plan-Nr. 1907_bestand2 (siehe Anlage 3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)

Bearbeitung:

Team Umwelt Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

10.06.2016

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Ulm plant am südöstlichen Ortsrand von Donaustetten die Entwicklung eines größeren Wohngebiets (ca. 7,8ha Bruttofläche). Zur Klärung einer möglichen Betroffenheit wurde das Büro Barbara Franz (Erstellung Grünordnungsplan) mit einer artenschutzrechtlichen Abschätzung beauftragt. Ziel war die Erstellung einer Liste von prüfrelevanten Arten für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Durch dieses zweistufige Vorgehen wird in einem ersten Schritt ermittelt, ob und ggf. für welche Arten (bzw. Artengruppen) artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Diese sind in einem zweiten Schritt im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung vertieft zu betrachten.



Abbildung 1: Bestandssituation im Bearbeitungsbereich, schwarz umgrenzt ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.... Artenschutzrechtliche Vorgaben

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 folgendes Verbot:

Schädigungsverbot: *Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.*

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 folgende Verbote:

Schädigungsverbot: *Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.*

Störungsverbot: *Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.*

Tötungsverbot: *Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Art unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Tötungsverbote in Verbindung mit der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden beim Schädigungsverbot behandelt.*

Bezüglich der europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 folgende Verbote:

Schädigungsverbot: *Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.*

Störungsverbot: *Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.*

Tötungsverbot: *Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Art unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Tötungsverbote in Verbindung mit der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden beim Schädigungsverbot behandelt.*

Die Prüfung hinsichtlich der nationalen Verantwortungsarten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ist nicht durchführbar, da die entsprechende Neufassung der Bundesartenschutzverordnung noch nicht vorliegt.

3 Plangebiet, Datengrundlage

Für die Abschätzung wurde im Juli 2014 eine Ortsbegehung durchgeführt, bei der die vorhandenen Habitat- und Nutzungstypen erfasst wurden. Sie sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Der Vorhabensbereich ist stark durch die umgebenden Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen überprägt:

- die Bebauung von Donaustetten im Westen
- die 4-spurige Bundesstraße B30 im Osten
- einen Einkaufsmarkt mit Zufahrt und Parkplätzen im Nordosten
- die Verbindungsstraße L240 im Norden.

Damit liegt für den geplanten Geltungsbereich eine räumlich – funktionale Isolierung und eine betriebsbedingte Vorbelastung vor (stoffliche Emissionen, Lärm, Kollisionsgefahr).

Im Vorhabensgebiets selbst überwiegen intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Naturnähere Strukturen beschränken sich auf:

- einen Obstwiesenbereich im Norden des Geltungsbereichs mit vereinzelt Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und höhlenbrütende Arten
- einen Spielplatz mit Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereichs ohne Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und höhlenbrütende Arten
- eine Hecke entlang der Bundesstraße.

Die baden-württembergische Biotopkartierung stellt im Vorhabensbereich keine Biotopflächen dar.

Neben der durchgeführten Strukturkartierung bildete das Naturschutzfachliche Gutachten des Büros Schreiber (Naturschutzfachliches Gutachten zum städtebaulichen Gutachterverfahren Göggingen-Donaustetten, Baugebiet „Beim Brückle“ (BIO-Büro Schreiber 2011) eine wesentliche Datengrundlage.

4 Wirkfaktoren des Vorhabens

Als Hauptwirkung ist der vorhabensbedingte Flächenentzug zu nennen (Bebauung / Versiegelung / Nutzungsänderung von Bereichen, die europarechtlich geschützten Arten als Lebensräume dienen können).

Durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen können sich baubedingte Störwirkungen ergeben. Durch die Nutzung der Baugrundstücke und die damit verbundene Freizeitnutzung auch umgebender Bereiche können sich betriebsbedingte Störwirkungen ergeben.

Die potenzielle möglichen Wirkungen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Auswirkungen	Artenschutzrechtliche Relevanz
Baubedingte Auswirkungen	
Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche	Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihrer Lebensräume
Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Stoffeinträge infolge von Abschwemmungen)	Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
Optische Reize durch Baubetrieb (Licht, Anwesenheit von Menschen)	Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
anlagenbedingte Auswirkungen	
Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch das geplante Baugebiet	Verletzung, Tötung, Beschädigung, Zerstörung von Tierarten einschließlich deren Entwicklungsstadien Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihrer Lebensräume
Betriebsbedingte Auswirkungen	
Störwirkungen durch Beleuchtung, Verkehr	Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
Störwirkungen durch Freizeitnutzung	Erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

5 Vorprüfung, Relevanzprüfung

Die nachfolgende Abschichtung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- die Art ist gemäß der Roten Liste Baden-Württembergs nicht ausgestorben oder verschollen
- der Wirkraum des Vorhabens überlagert sich mit dem bekannten Verbreitungsgebiet der Art
- der Vorhabensbereich weist geeignete Habitate für die Art auf
- es handelt sich nicht um euryöke Arten, für die Verbotstatbestände aufgrund ihrer weiten Verbreitung und damit geringen Wirkungsempfindlichkeit grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

5.1 Gefäßpflanzen

Aufgrund der Bestandsstruktur und der langjährigen intensiven Nutzung der Ackerflächen kann ein Vorkommen und eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten ausgeschlossen werden.

5.2 Artengruppe Fledermäuse

Im gesamten Vorhabensbereich ist eine Nutzung als Jagdhabitat möglich. Aufgrund der gegebenen Intensivnutzung und dem verbleibenden großflächigen Angebot vergleichbarer Flächen in der näheren Umgebung, ist nicht davon auszugehen, dass sich vorhabensbedingt eine signifikante Beeinträchtigung eines essentiellen Nahrungshabitats ergibt. Dies gilt umso mehr, als mit den neu entstehenden Grünstrukturen neue Nahrungshabitate im Vorhabensbereich entstehen.

Mit einer erhöhten Gefahr von verkehrsbedingten Kollisionsverlusten ist vorhabensbedingt nicht zu rechnen (geringe Fahrgeschwindigkeiten im innerörtlichen Bereich).

Als Quartiersbäume kommen ausschließlich die Obstbäume am Nordrand des Vorhabensbereichs in Frage. Bei der Beseitigung von Obstbäumen mit möglicher Quartiersfunktion ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu prüfen.

5.3 Artengruppe übrige Säugetiere

Für weitere europarechtlich geschützte Säugetierarten sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

5.4 Kriechtiere

Potenziell sind Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse denkbar. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, die schmalen Randsäume an Wegen und Gehölzen, der Spielplatz- sowie der strukturarme Obstwiesenbereich bieten jedoch keine geeigneten Habitate für eine Ausbildung einer stabilen Population. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit der beiden Arten ausgeschlossen werden.

5.5 Lurche

Laichgewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der räumlichen Isolierung des Gebiets kann auch eine Betroffenheit von Landlebensräumen oder Wanderbeziehungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann für die Artengruppe der Amphibien damit ausgeschlossen werden.

5.6 Fische

Gewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann für die Artengruppe der Fische ausgeschlossen werden.

5.7 Artengruppe Libellen

Fortpflanzungsgewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann für die Artengruppe der Libellen ausgeschlossen werden.

5.8 Käfer

Potenziell ist ein Vorkommen des **Eremiten (Osmoderma eremita)** im Bereich der vorhandenen Obstbäume möglich, wenn auch aufgrund der geringen Größe der vorhandenen Höhlen eher unwahrscheinlich.

Da ein Vorkommen der Art nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit näher zu prüfen.

5.9 Tagfalter, Nachtfalter

Da geeignete Habitate fehlen, kann eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten ausgeschlossen werden.

5.10 Schnecken und Muscheln

Da geeignete Habitate fehlen, kann eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten ausgeschlossen werden.

5.11 Vögel

Für Agrarvögel wie Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn ist der Offenlandbereich zu schmal und zu stark von den randlichen Nutzungen überprägt.

Für Gehölbewohnende Arten kommen grundsätzlich die Gehölze am Spielplatz, die Obstbäume im Norden sowie der Heckenstreifen entlang der Bundesstraße in Betracht. Diese Flächen sind jedoch als so kleinräumig und so stark gestört einzustufen, dass ein Vorkommen von nicht-häufigen Arten ausgeschlossen werden können.

Verbotstatbestände können sicher ausgeschlossen werden, wenn erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

6 Fazit, weiteres Vorgehen

Als **Ergebnis** der artenschutzfachlichen Vorprüfung kann festgehalten werden:

eine artenschutzrechtliche Prüfung kann sich auf Fledermäuse und den Eremiten beschränken.

Weiteres Vorgehen:

Für das städtebauliche Gutachterfahren wurde durch das Büro Schreiber bereits eine worst-case-Analyse für diese beiden Arten / Artengruppen durchgeführt. Diese ergab, dass mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben zum Fällvorgang und zum Fälltermin) sowie mit geeigneten CEF-Maßnahmen (Sicherung von Quartiersbäumen in ca. 2-3 km Umgebung um den Eingriffsbereich bzw. übergangsweises Anbringen von Fledermauskästen) Verbotstatbestände vermieden werden können.

Diese Vorgaben sind im Rahmen einer Aktualisierung des Artenschutzgutachtens aus dem Jahr 2011 umzusetzen. Dies gilt auch für eine Abstimmung des Rodungstermins mit avifaunistischen Belangen.

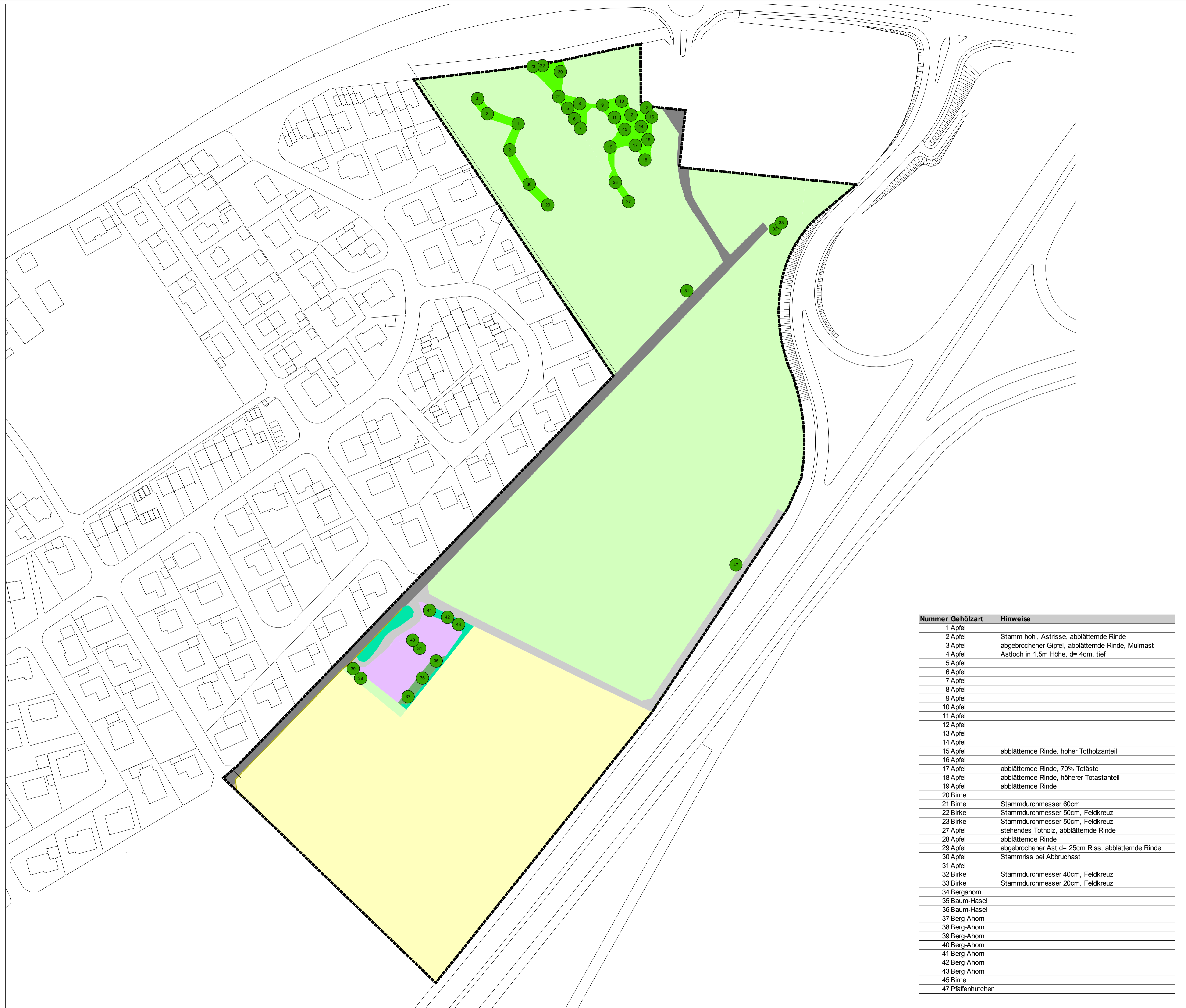


Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan
 Umwandlung von Ackerflächen in naturnahe
 Waldflächen - Aufforstung
 Der Ausgleich wird durch Abbuchung vom Öko-
 konto der Stadt Ulm erbracht.

IdNr.	FINr.	Größe m ²	Nutzung alt	Nutzung neu	Faktor
004do/1	176	4.634	Acker	Wald	2
006do	180, 181, 182, 183	12.464	Acker	Wald	2

Gesamtfläche: 17.098,00 m²

Ausgleichsflächen- und maßnahmen		
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1", Ulm-Donaustetten		
Dipl.-Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12 94032 Passau		Tel.:0851/4909459 Fax:0851/20420959
Lageplan	M 1:2000	10.06.2016 4117.202



- Erläuterung Planzeichen**
- Bestandstypen ohne ökologische Bedeutung**
- versiegelt befestigte Fläche (asphaltierte Bereiche)
- Bestandstypen mit geringer ökologischer Bedeutung**
- unversiegelt befestigte Fläche (Grünweg)
 - Intensivacker
 - Spielplatz, Bolzplatz
 - Verkehrsgrün
- Bestandstypen mit mittlerer ökologischer Bedeutung**
- Wirtschaftsgrünland
 - Grünfläche mit Bäumen überstellt
 - Hecke monostrukturiert
- Bestandstypen mit hoher ökologischer Bedeutung**
- Obstwiese
- weitere Planzeichen**
- Laubgehölz, nähere Hinweise siehe Tabelle
 - Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans

Nummer	Gehölzart	Hinweise
1	Apfel	
2	Apfel	Stamm hohl, Astrisse, abblätternde Rinde
3	Apfel	abgebrochener Gipfel, abblätternde Rinde, Mulmast
4	Apfel	Astloch in 1,5m Höhe, d= 4cm, tief
5	Apfel	
6	Apfel	
7	Apfel	
8	Apfel	
9	Apfel	
10	Apfel	
11	Apfel	
12	Apfel	
13	Apfel	
14	Apfel	
15	Apfel	abblätternde Rinde, hoher Totholzanteil
16	Apfel	
17	Apfel	abblätternde Rinde, 70% Totäste
18	Apfel	abblätternde Rinde, höherer Totastanteil
19	Apfel	abblätternde Rinde
20	Birne	
21	Birne	Stammdurchmesser 60cm
22	Birke	Stammdurchmesser 50cm, Feldkreuz
23	Birke	Stammdurchmesser 50cm, Feldkreuz
27	Apfel	stehendes Totholz, abblätternde Rinde
28	Apfel	abblätternde Rinde
29	Apfel	abgebrochener Ast d= 25cm Riss, abblätternde Rinde
30	Apfel	Stammriss bei Abbruchast
31	Apfel	
32	Birke	Stammdurchmesser 40cm, Feldkreuz
33	Birke	Stammdurchmesser 20cm, Feldkreuz
34	Bergahorn	
35	Baum-Hasel	
36	Baum-Hasel	
37	Berg-Ahorn	
38	Berg-Ahorn	
39	Berg-Ahorn	
40	Berg-Ahorn	
41	Berg-Ahorn	
42	Berg-Ahorn	
43	Berg-Ahorn	
45	Birne	
47	Pfaffenhütchen	

Projekt:
Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1
Stadt Ulm, Stadtteil Donaustetten

Planinhalt:
Bestandsplan mit Bewertung gemäß
Ulmer Modell zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
in der Bauleitplanung

Datum:
10.06.2016

Planung:
Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Höllgasse 12
94032 Passau
Tel. 0851/4904959
Fax. 0851/20420959

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
1907_bestand2

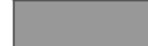

Bestandsaufnahme
Team Umwelt Landschaft
Deggendorf

N 1:1.000








Erläuterung Planzeichen




Planungstypen ohne ökologische Bedeutung

	überbaut befestigte Fläche	21.629,00 m ²
	versiegelt befestigte Fläche	13.559,00 m ²


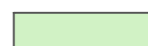

Planungstypen mit geringer ökologischer Bedeutung

	teilversiegelt befestigte Fläche (Zufahrten und Erschließungshöfe)	3.986,00 m ²
	unversiegelt befestigte Fläche	273,00 m ²
	Verkehrsgrün	499,00 m ²
	Begrünte Dachfläche	868,00 m ²
	Kinderspielplatz	1.833,00 m ²

Planungstypen mit mittlerer ökologischer Bedeutung

	Hecke monostrukturiert	191,00 m ²
	Grünfläche mit Bäumen überstellt	942,00 m ²
	Hausgarten/ private Grünflächen	19.823,00 m ²

Planungstypen mit hoher ökologischer Bedeutung

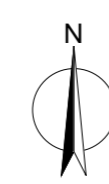
	Wechsel-Feucht-/Nasswiese	4.598,00 m ²
	Obstwiese	4.364,00 m ²
	Hecke vielfältig	4.108,00 m ²

Bewertung der Planung gemäß Ulmer Modell zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1", Ulm-Donaustetten

Dipl.-Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Höllgasse 12
94032 Passau
e-mail: info@barbara-franz.de
Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959

Planinhalt	Masstab	Datum	geändert:	Plan-Nr. / Datum
Lagplan	1:1000	10.06.2016		4117.201
	gez. fr.			



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1“ Ulm-Donaustetten**

Anlage 3

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

10.06.2016

Inhaltsverzeichnis:

1. Flächenbilanz / Flächenbewertung
2. Ökobilanz
3. Kompensation

Karten:

- Bestandsplan mit Bewertung, Plan-Nr. 1907_bestand2
- Bewertung der Planung, Plan-Nr. 4117.201
- Ausgleichsflächen und –maßnahmen, Plan-Nr. 4117.202

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959
e-mail: info@barbara-franz.de

10.06.2016

1. Flächenbilanz / Flächenbewertung

	Ausgangssituation		Planrealisierung	
	m ²	ökol. Bedeutung	m ²	ökol. Bedeutung
überbaut befestigte Fläche			21.629	keine
versiegelt befestigte Fläche	2.848	keine	13.559	keine
teilversiegelt befestigte Fläche			3.986	gering
unversiegelt befestigte Fläche	1.456	gering	273	gering
Intensivacker	23.780	gering		
Spielplatz	1.323	gering	1.833	gering
Verkehrsgrün	75	gering	499	gering
Begrünte Dachfläche			868	gering
Wirtschaftsgrünland	44.808	mittel		
Grünfläche mit Bäumen überstellt	168	mittel	942	mittel
Hecke monostrukturiert	455	mittel	191	mittel
Hausgarten/ private Grünflächen			19.823	mittel
Obstwiese	1.760	hoch	4.364	hoch
Feucht-/Nasswiese			4.598	hoch
Hecke vielfältig			4.108	hoch
Gesamtfläche:	76.673		76.673	

2. Ökobilanz

Flächenanteile mit ökolog. Bedeutung	Ausgangssituation	Planrealisierung	Differenz
	m ²	m ²	m ²
keine	2.848	35.188	+32.340
gering	26.634	7.459	-19.175
mittel	45.431	20.956	-24.475
hoch	1.760	13.070	+11.310
Flächensumme:	76.673	76.673	

Wertverschiebungen:

Abwertung:	19.175,00 m ² um 1 Qualitätsstufe	19.175,00 m ²
	13.165,00 m ² um 2 Qualitätsstufen	26.330,00 m ²
		<u>45.505,00 m²</u>

Aufwertung/Kompensation auf dem Grundstück	11.310,00 m ² um 1 Qualitätsstufe	11.310,00 m ²
--	--	--------------------------

Kompensationsbedarf:		45.505,00 m ²
		<u>-11.310,00 m²</u>
		34.195,00 m ²

~ 3,42 ha

3. Kompensation

Dem Bebauungsplan wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet: Anlegen von naturnahen Waldflächen auf Ackerstandorten mit einer durchschnittlichen Aufwertung um 2 Qualitätsstufen. (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungsmodell der Stadt Ulm). Der Bedarf der externen Ausgleichsflächen beträgt 3,42 ha. Bei zweifacher Aufwertung der Ausgleichsmaßnahme ist eine Fläche von 1,71 ha erforderlich. Der externe Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Ulm geleistet.

Die Ausgleichsflächen werden in Donaustetten an der Dellmensinger Straße auf den Flurstücken 176, 180, 181, 182 und 183 zur Verfügung gestellt.

IdNr.	FINr.	m²	€/m² Grundstück	€/m² Maßnahme	Kosten Grundstück	Kosten Maßnahme	Gesamtkosten
004do/1	176	4.634	5,00	1,75 €	23.170,00 €	8.109,50 €	31.279,50 €
006do	180 - 183	12.464	5,00	1,75 €	62.320,00 €	21.812,00 €	84.132,00 €

Dipl.- Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1“ Ulm-Donaustetten

Anlage 1

Umweltbericht

10.06.2016

Inhaltsverzeichnis:

1. Scoping
2. Einleitung
 - 2.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes
 - 2.2 Methode und Ablauf der Umweltprüfung
 - 2.3 Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete
3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
7. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
8. Zusammenfassung

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz
Höllgasse 12
94032 Passau

Tel.: 0851/4909459
Fax: 0851/20420959
e-mail: info@barbara-franz.de

10.06.2016

1. Scoping

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

2. Einleitung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Wohngebiet beim Brückle, Teil 1“ umfasst ein allgemeines Wohngebiet in einer Größenordnung von 69.733 m² bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern, Wohnhöfen und Geschößwohnungsbau. Im Nordbereich südlich des bestehenden Nahversorgungszentrums ist ein Gewerbegebiet mit 5.190 m² vorgesehen und im Übergang zur Wohnbebauung ein Mischgebiet mit 1.750 m².

Das Plangebiet kommt südlich der Illerkirchberger Straße zwischen einer bestehenden Wohnbausiedlung und der B 30 am Ortsrand von Donaustetten zu liegen. Die Flächen werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

2.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes

- Anbindung und Erschließung über den Kreisverkehr an der Illerkirchberger Straße
- Erschließungsstraße in einer Breite von 6,00 m. in südlicher Richtung und Platzbildung an der Gelenkstelle zwischen Nord- und Südteil; die Erschließungsstraße im Süden weist eine Breite von 5,50 m auf.
- nordwestlicher Teilbereich mit Geschößwohnungsbau entlang der Illerkirchbergerstraße als Lärmschutz für die anschließenden Einfamilienhausgruppen
- nordöstlicher Teilbereich Gewerbegebiet und Mischgebiet Richtung Osten zur Zufahrt der B 30
- südlicher Teilbereich weitgehend Einzel- und Doppelhausquartiere und Wohnhöfe über quartiersinterne, verkehrsberuhigende Stichstraßen erschlossen
- Lärmschutzmauer und Lärmschutzwall entlang der B 30 als terrassierte öffentliche Grünfläche
- Anlage von Obstwiesen auf Privatgrundstücken und in öffentlichen Grünflächen entlang des Lärmschutzwalls
- Begrünung der Erschließungsstraße und der Wohnstraßen durch festgesetzte Bäume
- Ableitung des Oberflächenwassers in offene Versickerungsmulden
- Integration des bestehenden Spielplatzes in das neue Quartier
- Integration der Versickerungsflächen in den Spielbereich – Naturnaher Spielbereich
- Festlegung von Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, sowie in den menschlichen Siedlungsraum und dessen Kultur- und Sachgüter
- Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- Ausweisung externer Kompensationsflächen bei nicht ausgeglichener Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

2.2 Methode und Ablauf der Umweltprüfung

- Bestandsaufnahme mit Auswertung und Zusammenfassung des vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländebegehungen (siehe Bestandsplan Nr. 1907)
- Auswertung des Gutachtens vom Sommer 2008 zur Prüfung des speziellen Artenschutzrechts nach § 42 BNatSchG (saP). Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, den menschlichen Siedlungsraum und dessen Kultur- und Sachgüter.
- Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs für das Straßenbauvorhaben und das städtebauliche Vorhaben

2.3 Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ulm ist die südliche Baulandfläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, die nördliche Baulandfläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen. Schutzgebiete sind im Umgriff des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Gebietscharakterisierung	<ul style="list-style-type: none">- im Norden begrenzt durch die Illerkirchberger Straße am östlichen Ortsrand von Donaustetten- Trennung von den nördlich gelegenen Wohngebieten durch die Illerkirchberger Straße und den begleitenden Lärmschutzwall- unmittelbarer Anschluss an das westlich gelegene Wohngebiet- im Osten begrenzt durch einen Einkaufsmarkt mit Parkplatz, durch die Anschlussstelle der B 30 an die Illerkirchberger Straße und durch die B 30- weitgehend ebenes Plangebiet, überwiegend landwirtschaftlich genutzt als Ackerland und Wirtschaftswiese- Reste von Streuobstwiesen im nördlichen Bereich- bepflanzter Lärmschutzwall mit vorgelagertem Grünland im „Auffahrtsohr“ der Auffahrt zur B 30- Mobilfunkverstärker im „Auffahrtsohr“ der Auffahrt B 30
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none">- Lehm- und stark lehmige Sandböden diluvialer Bildung über eiszeitlichen Donauschottern- natürliche Bodenschichtung in den landwirtschaftlichen Flächen- anthropogene Überlagerung der natürlichen Bodenschichtung im Bereich des Spielplatzes- Totalverlust der Bodenfunktionen im Bereich der Verkehrsflächen- Bewertung der Bodenfunktion außerhalb der Verkehrsflächen:<ul style="list-style-type: none">- mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf- mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffeinträgen- mittlere Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen- geringe Bedeutung für die natürliche Vegetation- geringe Bedeutung für die landesgeschichtliche Urkunde

Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Keine Oberflächengewässer- Grundwasserferner Standort (höchster Grundwasserstand mehr als 1,50 m unter Geländeoberkante)- Schichtwasservorkommen sind nicht bekannt, jedoch nicht absolut auszuschließen- Bewertung:<ul style="list-style-type: none">- mittlere bis hohe Wasserrückhaltefähigkeit in den ebenen Grünlandflächen- geringe bis mittlere Wasserrückhaltefähigkeit in den Ackerflächen- mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung auf der gesamten Fläche- hohe Bedeutung des Grundwasserdargebots auf der gesamten Plangebietsfläche
Schutzgut Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none">- Lage am Rand des Siedlungsklimatops, zwischen Siedlungsrand und B 30- Kaltluftentstehungsflächen von untergeordneter Bedeutung für den Gesamtklimahaushalt, da randlicher und untergeordneter Bestandteil eines umfangreichen Freilandklimatops- Besondere Ventilationsbahnen nicht vorhanden- Bewertung:<ul style="list-style-type: none">- insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut
Schutzgut Flora, Fauna	<ul style="list-style-type: none">- intensiv bewirtschaftete Ackerflächen im Süden mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt- Wirtschaftsgrünland von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt- Grünflächen mit Bäumen überstellt und Hecke monostrukturiert mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt- Streuobstwiesen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt- Erfassung möglicher Betroffenheit besonders geschützter Arten mit Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß Artenschutzrecht nach § 42 BNatSchG in Anlage 2 (artenschutzrechtliche Abschätzung) auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens (saP) vom Sommer 2008: Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Grünland, Obstbäume, Acker) wurden Fledermäuse (Sommer-/Schwärmquartiere, Winterquartiere unwahrscheinlich) und Vögel (Brutplätze, Nahrungsgebiete) untersucht. Für alle weiteren streng geschützten Arten wurden Potentialabschätzungen vorgenommen.- Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde festgestellt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung sich auf Fledermäuse und den Eremiten beschränken kann. (Anlage 2)
Schutzgut Landschaftsbild Ortsbild und Erholung,	<ul style="list-style-type: none">- Ortsrandlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu stark befahrenen Straßen (B 30 und Illerkirchberger Straße)- letzter zusammenhängender Restbestand des historischen Obstbaumschleiers- Bewertung:<ul style="list-style-type: none">- Streuobstwiese mit dichtem Streuobstbestand von hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild- Wirtschaftswiese mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild- Ackerfläche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild- Fläche entlang der stark befahrenen B 30 von geringer Bedeutung für die Erholung

Schutzgut Kultur-/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Bodendenkmäler sind nicht bekannt - keine Kultur- und Sachgüter vorhanden
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Lärm- und Abgasimmissionen ausgehend von der B 30 und von der Illerkirchberger Straße - Das Plangebiet ist durch Lärmschutzwälle an der B 30 partiell geschützt - die wesentliche Bedeutung für den Menschen liegt derzeit in der landwirtschaftlichen Nutzung und in der Nahrungsmittelproduktion - aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung muss mit einer schalltechnischen Begutachtung sichergestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. Entsprechende Lärmschutzvorkehrungen sind im Bebauungsplan zu treffen

4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung bestehender Vegetationsflächen, deutliche Erhöhung des versiegelten Flächenanteils mit Verlust aller Bodenfunktionen: ca. 45 % versiegelte Fläche bei Wohnbebauung und ca. 80 % versiegelte Fläche bei Gewerbe- und Mischgebiet <p>Fazit: Erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf vorhandenen Vegetationsflächen und damit Verlust von Retentionsflächen - Ausgleich durch Sammeln von Dachwasser in Zisternen, sowie Oberflächenversickerung in Versickerungsmulden und Dachbegrünung <p>Fazit: Geringer Eingriff in das Schutzgut Wasser</p>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Wärmebelastung durch Überbauung und Versiegelung und Minderung des klimatischen Ausgleichsraumes - Erhöhung der Abgase durch Hausbrand und Verkehr - Eingriffsminderung durch Erhaltungsgebot für Bäume - Minderung durch Pflanzgebote für beschattende Bäume - Minderung durch Dachbegrünung <p>Fazit: Geringer Eingriff in das Schutzgut Klima</p>
Flora, Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von Ackerflächen und Wiesenbiotopen - Beseitigung wertvoller Streuobstbestände - Eingriffsminderung durch Erhaltungsgebot für Bäume - Teilausgleich durch Pflanzgebote und Anlage ökologisch wertvoller Flächen - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Wie die artenschutzrechtliche Abschätzung zeigt, kann sich die artenschutzrechtliche Prüfung auf die Fledermäuse und den Eremiten beschränken.

	<p>Für das städtebauliche Gutachterverfahren, das im Vorfeld der Bebauungsplanung durchgeführt wurde, wurde durch das Büro Schreiber bereits eine worst-case-Analyse für die beiden Arten/Artengruppen durchgeführt. Diese ergab, dass mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben zum Fällvorgang und zum Fälltermin) sowie mit geeigneten CEF-Maßnahmen (Sicherung von Quartiersbäumen in ca. 2 – 3 km Umgebung um den Eingriffsbereich bzw. übergangsweises Anbringen von Fledermauskästen) Verbotstatbestände vermieden werden können. Diese Vorgaben sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dies gilt auch für eine Abstimmung des Rodungstermins mit avifaunistischen Belangen. Vor der Fällung ist zu prüfen, ob die Baumhöhlen bewohnt sind und, wenn sich ein Quartier bestätigt, ist ein Ersatz in Form von Nistkästen zu erbringen.</p> <p>Fazit: Mittlerer Eingriff in die Schutzgüter Flora und Fauna</p>
--	---

<p>Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung des historischen Streuobstschleiers - Ortsrand rückt an die B 30, Ortsrandgestaltung mit begrünter Lärmschutzmauer - Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude - Eingrünung des Ortsrandes - Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches bis hin zur B30 <p>Fazit: Geringer Eingriff in die Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild/Erholung</p>
--	--

<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine vorhanden <p>Fazit: Kein Eingriff in das Schutzgut Kultur und Sachgüter</p>
-------------------------------------	--

<p>Mensch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kein zusätzliches Verkehrsaufkommen für Siedlungsbestand da separater Erschließungsweg - keine zusätzliche Lärmentwicklung durch Verkehr - höhere Emissionen durch Heizung und Abgase - Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen - bestehendes Spielplatzangebot bleibt erhalten und wird erhöht <p>Fazit: Geringer Eingriff in das Schutzgut Mensch</p>
----------------------	---

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

<p>Nullvariante</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung - weiterer Rückgang des Streuobstbestandes spätestens durch den natürlichen Abgang zu erwarten mit entsprechender Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung
----------------------------	--

<p>Planungsalternativen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Standortalternativen werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung untersucht - Planungsalternativen im Plangebiet wurden über den vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb untersucht.
------------------------------------	---

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

In der nachfolgenden Auflistung werden Vermeidung mit (V), Minimierung mit (M) und Ausgleich mit (A) gekennzeichnet.

Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Bauflächen und der Bodenversiegelung (M) - Nutzungsextensivierung in Pflanzflächen und in den öffentlichen Grünflächen (A)
Schutzgut Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Bauflächen und der Bodenversiegelung (M) - Dachbegrünung (Retentionswirkung, M) - Versickerungsgebot (M) - Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge (M)
Schutzgut Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Bauflächen und der Bodenversiegelung (M) - Dachbegrünung (M) - Beschattung durch Bäume (A) - Pflanzgebote (A)
Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzgebote (A) - Erhaltungsgebote für Bäume (V)
Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Baufläche und Bauhöhe (M) - Einbindende und gestaltende Bepflanzungen (V) - Ortsrandeingrünung (V)
Schutzgut Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutzmaßnahme entlang der B 30 (M)
Bewertung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Anwendung des Ulmer Wertstufenmodells und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf der Grundlage der Werteverchiebung durch das Planvorhaben: Die Ökobilanz unter Berücksichtigung der Werteverchiebung ergibt einen Kompensationsbedarf von 45.505,00 m². Davon kann durch Aufwertung auf dem Grundstück eine Fläche von 11.310,00 m² kompensiert werden. Der externe Kompensationsbedarf verbleibt mit 34.195,00 m² bzw. 3,42 ha. Der externe Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Ulm geleistet. Die Ausgleichsflächen werden in Donaustetten an der Dellmensinger Straße zur Verfügung gestellt. Dort werden Ackerflächen in naturnahe Waldflächen umgewandelt mit einer durchschnittlichen Aufwertung um 2 Qualitätsstufen. Die bereitzustellende Fläche beträgt demnach 1,71 ha. (Anlage 3)

7. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch Stadt Ulm	- Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich
durch Behörden	- Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB
in Ausgleichsflächen	- Realisierung und dauerhafter Erhalt werden durch dingliche Sicherung gewährleistet.

8. Zusammenfassung

Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild/Ortsbild/Erholung und Mensch durch das Planvorhaben sind trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unvermeidbar.

Für das Schutzgut Boden stellt der Eingriff durch die Bebauung und Erschließung eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung dar. Das Schutzgut Flora/Fauna ist von einer mittleren Umweltbeeinträchtigung betroffen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild/Ortsbild/Erholung und Mensch werden geringe Umweltbeeinträchtigungen ermittelt. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Somit gibt es für dieses Schutzgut keine Umweltauswirkungen.

Der ermittelte Umfang des Eingriffs kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Ulm. Der Ausgleich erfolgt mit einer Aufwertung um 2 Qualitätsstufen. Dafür wird eine Fläche von 1,71 ha bereitgestellt.

Dipl.- Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin