

## Begründung zum Bebauungsplan "Steinfeldstraße - Ulmer Weg"

### A Städtebaulicher Teil

#### 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (s. Amtsblatt Nr. 8 vom 21. Februar 2002) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (Planung) dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2. Anlass der Planung

Infolge der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist für den Stadtteil Eggingen aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eine Erweiterung des Wohnungsbaufächenangebotes durch die Ausweisung von ca. 8 ha Wohnbaufläche nordöstlich der bebauten Ortslage vorgesehen.

Auf der Grundlage eines Rahmenplans soll nun für einen ersten Bebauungsabschnitt (Bereich zwischen der Steinfeldstraße und dem Ulmer Weg) ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### 3. Angaben zum Bestand

Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Eggingen und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Im Norden grenzt das Baugebiet an die landwirtschaftliche Hofstelle Ulmer Weg 35, im Westen an das Wohnbaugebiet „Brühlsteige Ost“. Südlich schließt sich bis zur Weiterentwicklung des Baugebiets die freie Feldflur mit Acker- und Wiesenflächen an. Bei dem Bereich östlich des Plangebietes handelt es sich ebenfalls um Acker- und Wiesenflächen.

Die Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

#### 4. Planinhalt

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5 ha. Im Hinblick auf die von der landwirtschaftlichen Hofstelle Ulmer Weg 35 ausgehenden Emissionen ist ein durch ein Gutachten ermittelter Abstand der Wohnbebauung erforderlich. Innerhalb des Planbereiches soll dieser Abstand zum Teil als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Somit können auf ca. 3.3 ha Wohnbaufläche ca. 55 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Die Größe der Baugrundstücke bewegt sich im allgemeinen zwischen 420 und 550 m<sup>2</sup>, in Randbereichen bis 850 m<sup>2</sup>.

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 nicht zulässig.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Siedlungsform sind entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und der Nachfrage der Bauinteressenten freistehende Wohngebäude vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird hierfür eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Vorgesehen ist eine Siedlungsstruktur, die sich trotz großer individueller Freiheiten in Bauweise und Bauform an dem ländlich geprägten Ortsbild der alten Dorfstruktur orientiert. Generell werden zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer Beschränkung der Traufhöhe auf 4.0 m festgesetzt. Dem Wunsch des Ortschaftsrates entsprechend sollen mit der Maßgabe der Einhaltung der max. zulässigen Traufhöhe und der Einhaltung der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage (s. Punkt 1.4. der textlichen Festsetzungen) III Vollgeschosse zugelassen werden können.

## 4.3. Erschließung

### 4.3.1. Fahrverkehr:

Die Erschließung des Gebietes erfolgt entsprechend der Rahmenplanung vorrangig über die Straße Nadelbaumäcker, die nach Norden verlängert wird und das Rückgrat der Erschließung bildet. Zusätzlich wird das Plangebiet mit dem vorhandenen Wohngebiet durch den Ulmer Weg, die Steinfeldstraße und den Brettacherweg verknüpft.

Auf beiden Seiten der Straße Nadelbaumäcker ist ein öffentlicher Gehweg vorgesehen. Die von dieser Straße abzweigenden Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. An beiden Kategorien der Erschließungswege werden einseitig öffentliche Stellplätze (Parkplätze) vorgesehen.

Um die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zu sichern, werden die das Plangebiet nördlich und östlich begrenzenden Wege (Flst. Nr. 72 / 1 Ulmer Weg) und Flst. Nr. 324 mit einem Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft belegt. Der östliche Weg muss in diesem Zusammenhang, unter Berücksichtigung der topographischen Situation, ausgebaut werden.

### 4.3.2. ÖPNV:

Das Baugebiet wird über die Haltestelle „Dorfstraße“ an den ÖPNV angeschlossen.

### 4.3.3. Fußwege und Grün:

Im Norden des Plangebietes, südlich an den landwirtschaftlichen Erschließungsweg angrenzend ist eine große, auch der Abschirmung gegenüber den von dem Hofgut Ulmer Weg 35 ausgehenden Emissionen dienende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der direkt an den Feldweg angrenzende Bereich ist mit einem Pflanzgebot für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher belegt. Der überwiegende Teil der Grünfläche soll mit Rasen angelegt werden. In ihr sind übergeordnete Gehwege integriert.

Das Rahmenplangebiet wird durch eine in Ostwestrichtung verlaufende Grünzone gegliedert, welche an dieser zentralen Stelle die Spiel- und Freizeiteinrichtungen der Neubaugebiete und der angrenzenden Wohnbereiche aufnehmen soll. Diese Grünzone im Süden des Plangebietes stellt auch eine topografische Zäsur dar, indem sie den flacher geneigten nördlichen Planbereich von dem wesentlichen steileren südlichen Teil trennt. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich zeitlich nicht absehbar ist, kann die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes für das Spielen genutzt werden.

## 4.4. Infrastruktur

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Spiel- und Sportflächen, sowie Ladenzentrum sind fußläufig gut erreichbar.

#### 4.5. Abschnittsweise Bebauung

Bei der Realisierung des geplanten nördlichen 1. Bauabschnittes wird die Straße Nadelbaumäcker wegen des fehlenden Grunderwerbes noch nicht zur Verfügung stehen. Der Anschluss des Baugebietes muss deshalb vorerst über den Ulmer Weg und die Steinfeldstraße erfolgen. Ähnliches gilt für die zentrale Grün- und Spielplatzanlage, die erst bei Realisierung des südlichen Planbereichs gebaut werden kann.

#### 4.6. Festsetzungen über die Gestaltung

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

### 5. **Funktionsplan**

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Funktionsplan erarbeitet, der die Planungsziele und Gestaltungsabsichten verdeutlichen soll. Er stellt insbesondere die geplante Bebauung sowie die künftigen Baugrundstücke dar. Maßgebend ist der Funktionsplan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht vom 07.04.2008. Er bildet eine Anlage zur Begründung.

### 6. **Flächen- und Kostenangaben**

6.1. Die Fläche des Plangebiets beträgt 49 870 m<sup>2</sup>

Davon entfallen auf:

Bauflächen 32 510 m<sup>2</sup>

Größe der Baugrundstücke 415 – 550 m<sup>2</sup> (Einzelhausgrundstücke)  
in Randbereichen bis 850 m<sup>2</sup>

Straßen und Gehwege 10 300 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen 7 060 m<sup>2</sup>

6.2. Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

Weitere Kosten werden anfallen:

a) für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Verkehrsberuhigte Bereiche und Gehwege) einschließlich Beleuchtung und Parkierungsstreifen: €.

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

b) Ver- und Entsorgungseinrichtung (Kanalisation): €.

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

- c) Ausgleichsmaßnahmen  
(siehe Anhang zum Umweltbericht)

150 000.- €

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

## B UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

<b>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestandsaufnahme</li><li>- Prognose</li><li>- Kompensation</li></ul>	<p>Basis des Umweltberichtes ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeerhebungen entstanden ist. Durch Auswertung vorliegender Kartierungen, bestehende Ortskenntnisse und mögliche Rückschlüsse auf Artenvorkommen auf Grund bekannter Biotoptypen ist eine umfassende Betrachtung der Umweltpotenziale gegeben.</p> <p>Die Übertragung von Erfahrungen mit bereits ausgeführten Baugebieten erlaubt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, wobei auch die Auswirkungen einer Nullvariante und eventueller Planungsalternativen geprüft werden.</p> <p>Für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation untersucht.</p>
<b>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage und Größe</li><li>- Art des Gebietes</li><li>- Art der Bebauung</li><li>- Erschließung</li><li>- Nutzung erneuerbarer Energien</li><li>- Umgang mit Regenwasser</li></ul>	<p>Im Nordosten des Ulmer Ortsteiles Eggingen sollen weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Auf der Grundlage eines Rahmenplanes steht akut ein erster Bauabschnitt an. Geplant ist auf einer Fläche von ca. 5 ha ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit überwiegend offener, zweigeschossiger, ausnahmsweise auch dreigeschossiger Bauweise von zunächst 55 Häusern bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die mittlere Größe der Baugrundstücke liegt bei rund 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch Anbindung an den bestehenden Ulmer Weg im Nordwesten und an die bestehende Steinfeldstraße im Südwesten. Beide genannten Straßen werden durch eine neue Haupterschließungsstraße im Westen des Neubaugebietes miteinander verbunden. In diese Haupterschließung münden zwei verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraßenschleifen.</p> <p>Das Gebiet wird mit Erdgas versorgt. Die Aufrüstung der Dachflächen mit Solaranlagen ist möglich.</p> <p>Für anfallendes Niederschlagswasser sind im privaten Bereich und auf Verkehrsnebenanlagen versickerungsfähige Oberflächen festgesetzt. Das Dachflächenwasser muss in Zisternen gesammelt werden.</p>
<b>Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Flächennutzungsplan</li><li>- Landschaftsplan</li><li>- Schutzgebiete</li></ul>	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes stellt am vorgesehenen Standort Wohnbauflächen dar.</p> <p>Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind im Umgriff des Planungsgebietes ebenso wenig vorhanden wie kartierte schützenswerte Biotope.</p>

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

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
<b>Boden</b> - Bodenarten - Eigenschaften - Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung	Schwerer Lehm-Diluvialboden aus eiszeitlichen Sedimenten auf tertiären Ablagerungen mit geringer Leistungsfähigkeit als Standort für natürliche Vegetation und durchwegs mittlerer Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Standort für Kulturpflanzen und als Filter und Puffer für Schadstoffe.	Dauerhafte Bodenzerstörung durch Überbauung und Beläge auf zusätzlich gut 20.000 m <sup>2</sup> . Potentielle Gefahr von Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase.
<b>Wasser</b> - Tagwasser - Grundwasser	Niederschlagswasser wird im Gebiet bisher vollständig versickert. Ein Vorfluter für Oberflächenabfluss ist nicht vorhanden. Grundwasser ist erst in größerer Tiefe zu erwarten und folglich für Schadstoffeinträge weniger empfindlich.	Wegen Überbauung und Versiegelung Erhöhung der in Kanälen abgeleiteten Niederschlagswassermengen und damit Steigerung der Spitzenwasserabflussmengen in den Vorflutern. Verringerung der Grundwasserneubildung vor Ort wegen verminderter Niederschlagversickerung durch Überbauung und Versiegelung. Potenzielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase.
<b>Klima / Luft</b> - Lokalklima - Geländeklima	Gemäßigt kontinentales Lokalklima im Ulmer Raum mit starken Schwankungen der Lufttemperatur im Jahresverlauf und relativer Trockenheit. Kleinklimatisch ist das Gebiet wegen der verbreiteten Vegetationsbedeckung im ursprünglichen Zustand ein Kaltluftentstehungsgebiet und bzgl. Wärmerückstrahlung und Lufthygiene nicht belastet.	Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktionsfunktion. Zunahme der Wärmerückstrahlung wegen des Speichereffektes der Baukörper und Verkehrsflächen.
<b>Flora, Fauna</b>	Im Gebiet dominieren die Ackerflächen mit wenigen, nutzungstypisch anspruchslosen Kleintier- und Pflanzenarten. Auch die wenigen Grünlandflächen sind intensiv bewirtschaftet. Jegliche höhere Vegetationsstrukturen und mit ihnen wertvollere Faunenelemente fehlen. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten besonders oder streng geschützter Arten nach §10 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht bekannt.	Dauerhafter Verlust von rund 5 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche als Lebensraum der freien Landschaft.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens</b>
<b>Landschaftsbild</b> - Eigenart - Vielfalt - Einsehbarkeit  <b>Erholung</b>	Das Landschaftsbild ist mit Siedlungselementen sowie Intensiväckern stark anthropogen geprägt. Die einzelnen Elemente sind wenig vielfältig strukturiert. Wegen seiner fast ebenen, hochplateau-ähnlichen Lage hat der Standort erhebliche Fernwirkung und ist gut einsehbar. Für Erholungszwecke ist das Plangebiet wegen seiner eher geringen Größe, der Strukturarmut und der angrenzenden Bebauung wenig attraktiv.	Auffällige Veränderung durch Neugestaltung des Landschaftsteiles.
<b>Mensch</b> - Lärmimmissionen - Luftschadstoffe	Eine nördlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle tritt als Emittent vor allem von Gerüchen in Erscheinung. Hier wurde ein ausreichender Abstand für die Bebauung vorgesehen.	Aus der Neuansiedlung resultiert u.a. ein verstärktes Verkehrsaufkommen auch in den bestehenden Wohngebieten mit entsprechend erhöhten Umweltbelastungen. Während der Bauphase ist für begrenzte Zeit eine erhöhte Lärm- und Staubbelastung zu erwarten.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.	Neuschaffung von Sachgütern in Gestalt neuer Häuser.

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

<b>Nullvariante</b>	Bei Nichtdurchführung der Planung würde auf der Fläche die bislang herrschende landwirtschaftliche Nutzung mit ihren spezifischen Stoff- und Störungseinträgen beibehalten werden.
<b>Planungsalternativen</b>	Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits untersucht und bestätigt. Zur gebietsinternen Planung gibt es aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit keine Alternativen.

#### 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Wirkungen

<b>Beschränkung der Versiegelung</b>	Mit der Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird die Versiegelung eingeschränkt.
<b>Umgang mit Niederschlagswasser</b>	Mit der Festsetzung zur Sammlung von Dachwasser in Zisternen soll erreicht werden, dass dieses nicht in die Kanalisation abgeleitet wird sondern durch dessen Nutzung als Grau- bzw. Gießwasser der Trinkwasserhaushalt entlastet und beim Gießen Regenwasser dem Boden zur Versickerung zugeführt wird.
<b>Pflanzgebote</b>	Im Verkehrsgrün der Stellplatzstreifen entlang der Straßen wird die Anpflanzung standortgerechter Gehölze festgesetzt, was zur Optimierung der landschaftlichen Einbindung und zur örtlichen Klimamodifizierung beiträgt.
<b>Kompensation</b>	Laut Berechnung im Anhang zu diesem Umweltbericht verbleibt entsprechend der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach Anrechnung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von rund 2,46 ha Fläche bei Aufwertung um 1 Qualitätsstufe. Dieser wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan und der Liste in Anhang 2 dieses Umweltberichtes gedeckt durch Zuordnung verschiedener stadteigener Teilflächen auf der Gemarkung Eggingen, welche im Rahmen der ÖkoKonto-Regelung der Stadt Ulm bereits eine ökologische Aufwertung erfahren haben. Ein geringfügiger Fehlbetrag zur rechnerischen Vollkompensation liegt im Bereich der Zeichnungs-/ Messungenauigkeiten. Ihm wird nicht weiter nachgegangen.

#### 5. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

<b>durch Stadt Ulm</b>	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
<b>durch Behörden</b>	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
<b>in Kompensationsflächen</b>	Der dauerhafte Erhalt ist auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet.



## 6. Zusammenfassung

Im Nordosten von Eggingen soll als erster Bauabschnitt von weiterer Wohnbaulandausweisung eine gut 5 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnnutzung übergeführt werden.

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

Sämtliche Schutzgüter des Gebietes sind stark anthropogen überformt. Wegen der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung der mittel ertragreichen schweren Lehmböden sind Flora und Fauna extrem artenarm und wenig naturnah ausgeprägt. Das Gebiet ist aus vielen Richtungen aus großer Entfernung gut einsehbar.

Bei Durchführung der Planung sind die bei Realisierung eines Wohngebietes üblichen Umweltauswirkungen zu erwarten: insgesamt rund 5 ha Fläche werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, gut 20.000 m<sup>2</sup> Boden werden neu versiegelt, überbaut oder befestigt mit Konsequenzen für das Bodenleben, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Weitere Schutzgüter sind von einer Plandurchführung nur unwesentlich betroffen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen, die Kompensationsmaßnahmen bedingen, deren Umfang bei der Stadt Ulm nach einer allgemein eingeführten Konvention geregelt ist. Diesem Zweck dient die Zuordnung von verschiedenen stadteigenen Teilflächen auf der Gemarkung Eggingen, welche im Rahmen der Ökokonto-Regelung der Stadt Ulm bereits eine ökologische Aufwertung erfahren haben mit einer Gesamtfläche von ca. 2,45 ha.

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

Ulm, den 06.05.2008

Gez.: Jescheck

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

**FLÄCHENBILANZ / FLÄCHENBEWERTUNG**

	<b><u>Ausgangssituation</u></b>		<b><u>Planrealisierung</u></b>	
	m <sup>2</sup>	ökolog. Bedeutung	m <sup>2</sup>	ökolog. Bedeutung
Intensivacker	39560	gering		
Wiese	6350	mittel		
unversiegelte Wege	2660	gering	1950	gering
Straßen, Gehweg versiegelt	1300	keine	7290	keine
überbaubar versieg. Fläche *)			13130	keine
Hausgarten und -zufahrten *)			19700	gering
Stellplatz, Verkehrsgrün			1380	gering
öffentliche Grünfläche			5520	gering
Grünfläche mit Pflanzgebot			900	mittel
gesamt:	49870		49870	

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

**ÖKOBILANZ**

	<b><u>Ausgangs- situation</u></b>	<b><u>Plan- realisierung</u></b>	<b><u>Differenz</u></b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
keine	1300	20420	+ 19120
gering	42220	28550	- 13670
mittel	6350	900	- 5450
hoch	--	--	--
sehr hoch	--	--	--

**WERTVERSCHIEBUNGEN:**

**Abwertung** von ca. 13670 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe (von gering nach keine) und von weiteren ca. 5450 m<sup>2</sup> um 2 Qualitätsstufen (von mittel nach keine).

## KOMPENSATION

### KOMPENSATIONSBEDARF:

**Aufwertung** von ca. 13670 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe und  
von weiteren ca. 5450 m<sup>2</sup> um 2 Qualitätsstufen  
bzw. von ca. 24.570 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe,  
bzw. von ca. 12.285 m<sup>2</sup> um 2 Qualitätsstufen.

### KOMPENSATIONSFLÄCHE:

Als Kompensationsflächen zugeordnet werden gemäß Festsetzung im Bebauungsplan und der Liste in Anhang 2 dieses Umweltberichtes verschiedene stadteigene Teilflächen auf der Gemarkung Eggingen, welche im Rahmen der Ökokonto-Regelung der Stadt Ulm bereits eine ökologische Aufwertung erfahren haben.

### KOMPENSATIONSKOSTEN:

Gemäß Aufschlüsselung in Anhang 2 betragen die Kosten der Kompensation brutto rund € 150.000,-.

### UMLEGUNG DER KOMPENSATIONSKOSTEN:

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

Bei Gewichtung der Eingriffsintensität (Faktor 1 für künftig geringe ökologische Bedeutung, Faktor 2 für künftig keine ökologische Bedeutung) und durchgängiger Anwendung eines Korrekturfaktors (hier: 0,705) zur Rückführung auf eine Kostenbezugsbasis von 100% sind die Kosten der Kompensation für **Neuanlagen** in den einzelnen Flächenkategorien durch Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt aufzuteilen:

<u>Verursacher</u>	<u>Flächenkategorie</u>	<u>Flächenanteil</u>		<u>Faktor</u>	<u>Kostenanteil %</u>
		m <sup>2</sup>	%		
Baugrundstücks- eigentümer	überbaubar versieg. Fläche	13130	28,72	2	40,5
	Hausgärten und -zufahrten	19700	43,09	1	30,4
					<b>70,9</b>
Kommune	versieg. Straßen, Gehwege	5990	13,10	2	18,5
	teilversieg. Stellplätze	1380	3,02	1	2,1
	Öffentliche Grünfläche	5520	12,07	1	8,5
					<b>29,1</b>
		45720	100,00		100,0

Anhang 2 zum Umweltbericht:

ANZURECHNENDE AUSGLEICHSFÄCHEN

IdNr	FINr	Gemarkung	Lage	Größe m <sup>2</sup>	Nutzung alt	Nutzung neu	Faktor	Kosten Grundstück €	Kosten Maßnahmen €
1	419	Eggingen	Gaukler	2834	Acker	Hecke	1	14480,00	5800,00
2	546	Eggingen	Mönchshalde	5045	Wiese	Streuobstwiese	1	25780,00	4000,00
3	617; 618	Eggingen	Pfingstplätze	3826	Wiese	Gehölze, Wiese, Obst	1	19550,00	4350,00
4	681	Eggingen	Krautgärten	2801	Wiese	Obstwiese, Sträucher	1	14315,00	1810,00
5	980/2;980/3	Eggingen	Käppelesberg	4047	Obstwiese abgäng.	Streuobstwiese	1	18250,00	4000,00
6	1110	Eggingen	Heiligenberg	3148	Wiese	Streuobstwiese	1	16085,00	1065,00
7	1111	Eggingen	Heiligenberg	2755	Wiese	Streuobstwiese	1	14080,00	6500,00
				<b>24456</b>				<b>122540,00</b>	<b>27525,00</b>

**Gesamtkosten** Ausgleichsflächen brutto ca. **€ 150.000,00**