

Begründung zum Bebauungsplan „Unter dem Hart - Teil 2.1“

A STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS.3634)

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Baugebiets Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlass der Planung

Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen im neuen Wohngebiet "Unter dem Hart" in Jungingen weitere Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden. Auf der Grundlage des in 2006 entwickelten Rahmenplans wird nach erfolgreicher Vergabe aller Grundstücke im ersten Bauabschnitt nun bereits der 2. Teilabschnitt auf stadteigener Fläche entwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Ergänzung zu diesem 2. Bauabschnitt.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Jungingen. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,35 ha und umfasst somit ca. 6 % des Gesamtgebiets. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Planbereich umfasst die Südspitze des Gebiets und stellt hier den neuen Ortsrand von Jungingen dar.

5. Planinhalt

5.1. Planungsziel

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, weitere Möglichkeiten für den Bau von Einfamilienhäusern in Niedrigenergie- und Passivhausbauweise zu schaffen. Entsprechend der Grundstücksaufteilung im Funktionsplan sind im Abschnitt 2.1 weitere 11 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Die zu erwartende Gesamtwohnungsanzahl in dem Gebiet liegt bei Zugrundelegung des für Einfamilienhausgrundstücke üblichen Faktors von 1,2 WE/Grundstück somit bei insgesamt ca. 13 Wohneinheiten.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Nutzungskategorie 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 die-

nenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, desweiteren Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Schank- und Speisewirtschaften sind wegen des Störgrades, der insbesondere nachts hoch ist, ausgeschlossen.

5.3. **Maß der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist die Fortsetzung der bereits festgelegten Siedlungsstruktur, die sich trotz großer, individueller Freiheiten in Bauweise und Bauform an dem ländlich geprägten Ortsbild der alten Dorfstruktur orientiert. In Anlehnung an die bereits bestehende Planung sind großzügige Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Bebauung kann wahlweise in ein- oder zweigeschossiger Bauweise ausgeführt werden. Unter Einhaltung einer max. zulässigen Firsthöhe ist die gesamte Palette an flach- bis steilgeneigten Dächern, vom klassischen Satteldach bis hin zum flachgeneigten Pultdach, Zelt- oder Walmdach möglich.

Für das gesamte Gebiet wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Als Unterform davon sind hier ergänzend Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dieses Angebot ist orientiert an den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung.

5.4. **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.

5.5. **Verkehr**

Erschlossen wird das Gesamtgebiet über die, im Zusammenhang mit dem 1. Teil bereits gebaute Haupterschließungsstraße zwischen Albstraße und Haslacher Straße. Die innerhalb des Gebiets als Tempo 30 Zone geführte Straße stellt mit ihrer Anbindung an die Albstraße die Hauptanbindung in Richtung Stadt Ulm für das gesamte Gebiet „Unter dem Hart“ sowie für Teile des bestehenden Baugebiets „Friedhofstraße – Haslacher Straße“ dar. Sie trägt zur Verkehrsentlastung des alten Ortskerns von Jungingen bei und schließt das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr an. Angerartige Seitenstreifen und eine Baumallee unterstreichen ihre Bedeutung als Haupterschließungsstraße.

An diese Haupterschließungsstraße schließt ein ringartiges inneres Erschließungssystem als Tempo 30 Zone an. Von hier aus werden über verkehrsberuhigte Bereiche die einzelnen Einfamilienhausquartiere über Schleifen oder kurze Wohnstiche erschlossen. Die Schleifen sind so angeordnet, dass kleine, überschaubare Wohnquartiere entstehen, die im Zusammenhang jeweils eine übergeordnete Großform ergeben. So gliedert sich das Baugebiet letztlich in klar abgegrenzte Erschließungsabschnitte, die eine Übersichtlichkeit und leichte Orientierung im Gebiet ermöglichen. Auch die, durch diesen Bebauungsplan zusätzlich entstehenden Baugrundstücke sind an dieses innere Ringsystem angeschlossen.

Auf der Haupterschließungsstraße ist im Endausbau für das Gesamtgebiet mit einem Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 2900 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen. Mit allzu großem Durchgangsverkehr ist hier nicht zu rechnen. Die Fortführung der Haslacher Straße in Richtung Ziegelweiler mit ihrem Anschluss an die B 19 hat mit Fertigstellung der Nordtangente insgesamt an Attraktivität für den Schleichverkehr verloren. Das Verkehrsaufkommen resultiert überwiegend aus dem Ziel- und Quellverkehr aus dem Gebiet selbst.

5.6. Lärmschutz

Für das gesamte Baugebiet "Unter dem Hart" wurde im Jahr 2008 ein Lärmgutachten erstellt. Zusammenfassend wurde festgestellt:

Das Planungsgebiet wird vom Verkehrslärm der Albstraße, der K9914 und der Erschließungsstraße, sowie vom Schienenlärm der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart beaufschlagt. Die Immissionsbelastung NACHT übersteigt geringfügig die Immissionsbelastung TAG. Der Immissionspegel für ca. 75 % der bebaubaren Fläche liegt oberhalb des Orientierungsrichtpegels nach DIN 18005. Etwa 5 % der bebaubaren Fläche liegen über dem Abwägungsbereich von 5 dB(A). Die max. Überschreitung des Orientierungsrichtpegels liegt bei 7,7 dB(A).

Für die betroffenen Bereiche wurden in den vorangegangenen Bebauungsplänen entsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung und erforderliche Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes) festgesetzt. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die dem Lärm abgewandten oder senkrecht zur Straße bzw. Schiene stehenden Gebäudeseite auszurichten.

Durch diese Maßnahmen konnte der Planungsbereich als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Unter dem Hart 2.1" ist von diesen Maßnahmen nicht betroffen, da es in diesem Bereich keine Grenzwertüberschreitungen gibt.

5.7. Parkierung

Um ausreichend Parkplätze im Baugebiet sicherzustellen, sieht die Planung Grundstücksgrößen und -zuschnitte vor, die jedem Einfamilienhaus die Anlage von 2 privaten Stellplätzen in Form einer Doppelgarage auf dem Grundstück ermöglichen. Darüber hinaus bieten die im öffentlichen Bereich geplanten straßenbegleitenden gepflasterten Grünstreifen ein zusätzliches Angebot an Besucherparkplätzen.

5.8. ÖPNV

Das Baugebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Anbindung erfolgt über die bereits gebaute Haupterschließungs- und Verbindungsstraße zwischen der Albstraße und der Haslacher Straße. Das Wohngebiet wird insgesamt mit 2 Bushaltestellen angedient.

5.9. Infrastruktur und Kinderspielplatz

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Spiel- und Sportflächen, sowie Ladenzentrum sind fußläufig gut erreichbar. Ein Kinderspielplatz ist bereits im ersten Bauabschnitt im Bereich der bestehenden Streuobstwiese ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem 2. Teilabschnitt stehen für eine Erweiterung des Spielplatzes auch noch ausreichend Flächen zur Verfügung.

5.10. Grünstruktur und öffentlicher Raum

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Abschluss des Baugebiets "Unter dem Hart" und liegt auf einem äußerst attraktiven, leicht geneigten Südosthang mit schönen Blickbeziehungen in Richtung Stadtmitte und Blick aufs Ulmer Münster. Ein wesentliches Augenmerk wurde bei der Planung auf das Thema der „Grünvernetzung“ gelegt. So sieht die Planung an den markanten Übergängen zur freien Landschaft großflächige punktuelle Grünflächen zur Ortsrandeingrünung vor. Von der stadteinwärts gerichteten Südspitze führt ein breit angelegter, 700 m langer Grünzug diagonal durchs Baugebiet bis in den alten Ortskern von Jungingen. In Teilen ist dieser Grünzug ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans und die öffentliche Grünfläche macht ca. 35% des Geltungsbereichs aus.

Die Begrünung der Straßenräume in den verkehrsberuhigten Bereichen erfolgt durch straßen- und wegbegleitende Baumreihen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über das bestehende Blockheizkraftwerk nördlich der Haslacher Straße mit Nahwärme versorgt. Das BHKW ist zur Versorgung des Gesamtgebiets langfristig nachzurüsten. Die sonstigen notwendigen Anlagen/Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes müssen entsprechend dem Bedarf neu geschaffen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Neben dem Schmutzwasser dürfen ausschließlich die Überläufe der Zisternen an dieses angeschlossen werden. Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen keine bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufgehoben werden.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich:	13.471m ²
davon:	
Allgemeines Wohnen	7.628m ² (56,63%)
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.179m ² (8,75%)
Öffentliche Grünfläche:	4.664m ² (34,62%)

(Die Grundstücksgrößen liegen bei durchschnittlich 550 bis 700m²)

8.2. Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm entstehen Kosten für die Planung und den Bau der Entwässerungsanlagen. Für die Herstellung dieser Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht entspricht der Datenerhebung aus dem Jahr 2007. Es ist davon auszugehen, dass sich keine Änderungen ergeben haben und der Umweltbericht wurde lediglich vereinzelt angepasst.

1. Einleitung

<p>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestandsaufnahme- Scoping- Prognose- Kompensation	<p>Basis des Umweltberichtes ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeaufnahmen 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>Mit eventuellen zusätzlichen Erkenntnissen aus Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) werden diese Daten im Lauf des Verfahrens gegebenenfalls fortgeschrieben.</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>
<p>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage und Größe- Art des Gebietes- Art der Bebauung- Erschließung- Nutzung erneuerbarer Energien- Umgang mit Regenwasser	<p>Im Südosten des Ulmer Ortsteiles Jungingen sollen weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Auf der Grundlage eines umfassenden Rahmenplanes wurden bereits ein Bauabschnitt mit ca. 6 ha entwickelt und für den zweiten Bauabschnitt wird aktuell die Erschließung für ca. 14,3 ha hergestellt. Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Erweiterung mit ca. 1,35ha Fläche dar. Entsprechend der bestehenden Bebauungspläne passt sich dieser an deren Festsetzungen an.</p> <p>Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener, ein- und zweigeschossiger Bauweise mit 11 Häusern bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entstehen. Die Größe der Baugrundstücke liegt im Mittel zwischen 550 und 700m².</p> <p>Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit Anschluss an die Albstraße im Südwesten und an die K 9914 im Norden, die das Gebiet mittig von Südwest nach Nordost durchquert. Daran mehrfach angebunden ist eine ringförmige Erschließungsstraße, von der stichartig oder ringförmig mehrere verkehrsberuhigte Wohnstraßen abzweigen. Mehrere separate Fußwege u.a. zur freien Landschaft und einen breiten Öffentlichen Grünzug, der in diesem Bereich einen Großteil des Bebauungsplans im Osten einnimmt, sind vorgesehen.</p> <p>Das Gebiet wird von einem bestehenden erdgasbeheizten Blockheizkraftwerk mit Nahwärme 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>
<p>Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungsplan - Landschaftsplan - Schutzgebiete - Artenschutzgutachten 	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes stellt am vorgesehenen Standort Wohnbauflächen dar.</p> <p>FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind im Umgriff des Planungsgebietes ebenso wenig vorhanden wie kartierte schützenswerte Biotope.</p> <p>Zur Ermittlung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte wurde im Jahr 2007 von der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Ulm ein Artenschutzgutachten erstellt dessen Erkenntnisse in die Planung und in die Planung der Kompensationsmaßnahmen eingeflossen sind.</p> <p>Für den Bebauungsplan "Unter dem Hart 2.1" wurde dieses Gutachten erneut als Grundlage verwendet. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (SUB V) ist davon auszugehen, dass sich keine relevanten Veränderungen ergeben haben. Von der Überplanung sind jedoch 2-3 Feldlerchenreviere betroffen. Vor diesem Hintergrund wurden in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Ulm und der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen untersucht und zwei Bereiche als Feldlerchenfenster ausgewiesen. Die Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung.</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
Boden - Bodenarten - Eigenschaften - Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung	Lehm-Diluvialboden aus eiszeitlichen Sedimenten auf tertiären Ablagerungen mit geringer Eignung als Standort für natürliche Vegetation, mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, hoher Eignung als Standort für Kulturpflanzen und sehr hoher Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe.	Dauerhafte Bodenzerstörung durch Überbauung und Beläge. Potentielle Gefahr von Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase.
Wasser - 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.
Klima / Luft - 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.

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
<p>Flora, Fauna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungen - Vorkommen - Artenschutz 	<p>Im Gebiet überwiegt nahezu 100% Flächenanteil die Ackerflächen mit wenigen, nutzungstypisch anspruchslosen Kleintier- und Pflanzenarten. Als potenzielle natürliche Vegetation ist ein Hainsimsen- und Waldschwingel-Tannen-Buchenwald zu erwarten mit folgenden wichtigen Baum- und Straucharten, die bei Neupflanzungen bevorzugt verwendet werden sollen: <i>Abies alba</i>, <i>Fagus sylvatica</i>, <i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Ulmus glabra</i>, <i>Fraxinus excelsior</i>, <i>Sorbus aucuparia</i>, <i>Populus tremula</i>, <i>Betula pendula</i>, <i>Corylus avellana</i>, <i>Rubus fruticosus</i>, <i>Salix caprea</i>, <i>Sambucus racemosa</i>, <i>Ilex aquifolium</i>.</p> <p>Einem Artenschutzgutachten (AGL 2007) sind folgende Ergebnisse zu entnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) es wurden 36 Vogelarten, davon 10 Brutvogelarten festgestellt; b) an besonders wertvollen Vogelarten (Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) wurden zwei Arten (Neuntöter und Rotmilan kurzzeitig als Gastvögel beobachtet; c) 4 Reviere von wertgebenden Vogelarten (Nennung in einer Roten Liste) liegen vollständig im geplanten Baugebiet; weitere zwei Feldlerchenreviere werden tangiert (vgl. Karte im Anhang); d) in 3 Beobachtungsnächten gab es insgesamt 7 kurzzeitige Beobachtungen (Überflug) von Fledermäusen im Bereich des Planungsgebietes (vgl. Karte im Anhang); e) ein Vorkommen von Schlangen erscheint äußerst unwahrscheinlich; etwas individuenreichere Vorkommen der Zauneidechse und anderer Reptilien können ausgeschlossen werden. <p>Hinweis: Das Gutachten befasste sich mit dem Gesamtgebiet des zu entwickelnden Baugebiets "Unter dem Hart". Durch den nun zu überplanenden Bereich sind lediglich 2-3 Feldlerchenreviere betroffen.</p>	<p>Dauerhafter Verlust von rund 1,35 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche als Lebensraum der freien Landschaft. Verlust von Gehölzstrukturen mit ihren Lebensgemeinschaften. Teilweise Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten besonders oder streng geschützter Arten (z.B.: alle europäischen Vogelarten). Gemäß Vogelschutzrichtlinie bezieht sich ein Zerstörungsverbot allerdings nicht auf einzelne Individuen, sondern auf die Auswirkungen auf das lokale Vorkommen einer Art. Ein solches darf insgesamt in seinem Fortbestand nicht gefährdet werden. Diese Bedingung ist hier gegeben, weil zum einen weitere Artgenossen der hier betroffenen Arten auch in der näheren Umgebung des Plangebietes aufzufinden sind. Zum anderen können auch die unmittelbar betroffenen Individuen in geeignete benachbarte Landschaftsstrukturen ausweichen: Äcker und Wiesen erfahren südlich des Plangebietes enorme Ausdehnungen. Obstbäume wurden zum Teil im Gebiet erhalten, grenzen außerhalb mit dem nördlich gelegenen Ortsrand unmittelbar an und finden sich auch ca. 500 m westlich in einem größeren Obstwiesenkomples, der durch Aufhängen von Nistkästen als ergänzende Wohn- und Zufluchtstätten zusätzlich optimiert wird. Somit ist ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nicht gegeben.</p>

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
Landschaftsbild - Eigenart - Vielfalt - Einsehbarkeit Erholung	Wegen seiner leicht südostexponierten, kuppennahen Lage hat der Standort erhebliche Fernwirkung und ist u.a. von der K 9914 gut einsehbar. Die Wege des Plangebietes werden aus den angrenzenden Baugebieten für Erholung (Spazieren) genutzt.	Auffällige Veränderung durch Neugestaltung des Landschaftsteiles. Entzug von Erholungsflächen allerdings auch Schaffung größerer öffentlicher Grünräume und Verlängerung der Wege in die freie Landschaft.
Mensch - Lärmimmissionen - Luftschadstoffe	Auf das Gebiet wirken Geräuschemissionen der Albstraße, der K9914 und vom Schienenlärm der Bahnstrecke Ulm-Stuttgart. Diese sind auch Emittenten von Luftschadstoffen, die aber ortsübliche Konzentrationen nicht überschreiten. Eine nordöstlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle tritt ebenfalls als Emittent in Erscheinung. Hier wurde ein ausreichender Abstand für die Bebauung vorgesehen.	Aus der Neuansiedlung resultiert u.a. ein verstärktes Verkehrsaufkommen mit entsprechend erhöhten Umweltbelastungen. Während der Bauphase ist für begrenzte Zeit eine erhöhte Lärm- und Staubbelastung zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.	Neuschaffung von Sachgütern in Gestalt neuer Häuser.

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

Nullvariante	Bei Nichtdurchführung der Planung würde auf der Fläche die bislang herrschende überwiegend landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden.
Planungsalternativen	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

Beschränkung der Versiegelung	Mit der Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird die Versiegelung eingeschränkt, was u.a. den Wasserhaushalt (Abflussminimierung, Grundwasserneubildung) positiv beeinflusst.
Umgang mit Niederschlagswasser	Die Festsetzung zur Sammlung von Dachwasser in Zisternen soll erreichen, 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.
Pflanzgebote	Im Verkehrsgrün der Stellplatzstreifen entlang der Straßen wird die Anpflanzung standortgerechter Gehölze festgesetzt, was zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung und zur örtlichen Klimamodifizierung beiträgt. Darüberhinaus sind in den geplanten öffentlichen Grünflächen umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen: Baum-/Strauchpflanzungen im östlich verlaufenden Grünzug.
Grünflächen	Die umfangreiche Ausweisung von Grünflächen zeitigt positive Einflüsse auf nahezu alle Schutzgüter.
Externe Kompensation	<p>Laut Berechnung im Anhang zu diesem Umweltbericht verbleibt gemäß der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach Anrechnung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein externer Kompensationsbedarf. Durch die Überplanung entstehen keine Kompensationsmaßnahmen oder -kosten.</p> <p>Als CEF-Maßnahmen und zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche wurden Feldlerchenfenster ermittelt und angelegt. Diese sind dauerhaft in das Gesamtkonzeptes Feldlerchenfenster der Stadt Ulm einzupflegen.</p> <p>* CEF = continuous ecological functionality = kontinuierliche ökologische Funktionalität CEF-Maßnahme = funktionserhaltende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme</p>

5. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch Stadt Ulm	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	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.
in Ausgleichsflächen	Der dauerhafte Erhalt ist auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet. Die Herstellung der Feldlerchenfenster wird durch die Stadt überwacht.

6. Zusammenfassung

Im Südosten von Jungingen soll als im Zuge einer groß angelegten Wohnbauentwicklung eine zusätzliche Fläche von 1,35ha, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnnutzung übergeführt werden. Dies schließt sich an, an den bereits überplanten Bereich des 2. Bauabschnitts "Unter dem Hart Teil 2" mit einer Fläche von ca. 14ha.

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

Im Ausgangszustand wird das Gebiet mit seinen hoch ertragreichen Lehmböden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Flora und Fauna sind deshalb nicht besonders artenreich und naturnah ausgeprägt. Das Gebiet ist sowohl im Nahbereich als auch aus großer Entfernung gut einsehbar.

Bei Durchführung der Planung sind die bei Realisierung eines Wohngebietes üblichen Umweltauswirkungen zu erwarten: insgesamt 1,35 ha Fläche werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, ca. 4.000m² Boden werden neu versiegelt oder überbaut mit Konsequenzen für das Bodenleben, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Auch ist mit dem vereinzelt Verlust von Gehölzstrukturen zu rechnen. Weitere Schutzgüter sind von einer Plandurchführung nur unwesentlich betroffen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Abgesehen von der Ausweisung entsprechender Feldlerchenfenster sind keine Kompensationsmaßnahmen auszuführen.

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

Ulm, den 28.05.2021

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

FLÄCHENBILANZ / FLÄCHENBEWERTUNG

	<u>Ausgangssituation</u>		<u>Planrealisierung</u>	
	m ²	ökolog. Bedeutung	m ²	ökolog. Bedeutung
Intensivacker	13219	gering		
unversiegelter Weg	252	gering		
Straßen, Gehweg versiegelt			1179	keine
überbaubar versieg. Fläche *)			3051	keine
Hausgarten und -zufahrten *)			4577	gering
Öffentl. Grün mit Gehölzen			4664	mittel
gesamt:	13471		13471	

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

ÖKOBILANZ

	<u>Ausgangs- situation</u>	<u>Plan- realisierung</u>	<u>Differenz</u>
Flächenanteile mit ökolog. Bedeutung	m ²	m ²	m ²
keine	--	4230	+ 4230
gering	13471	4577	- 8894
mittel	--	4664	+ 4664
hoch	--	--	--
sehr hoch	--	--	--

WERTVERSCHIEBUNGEN:

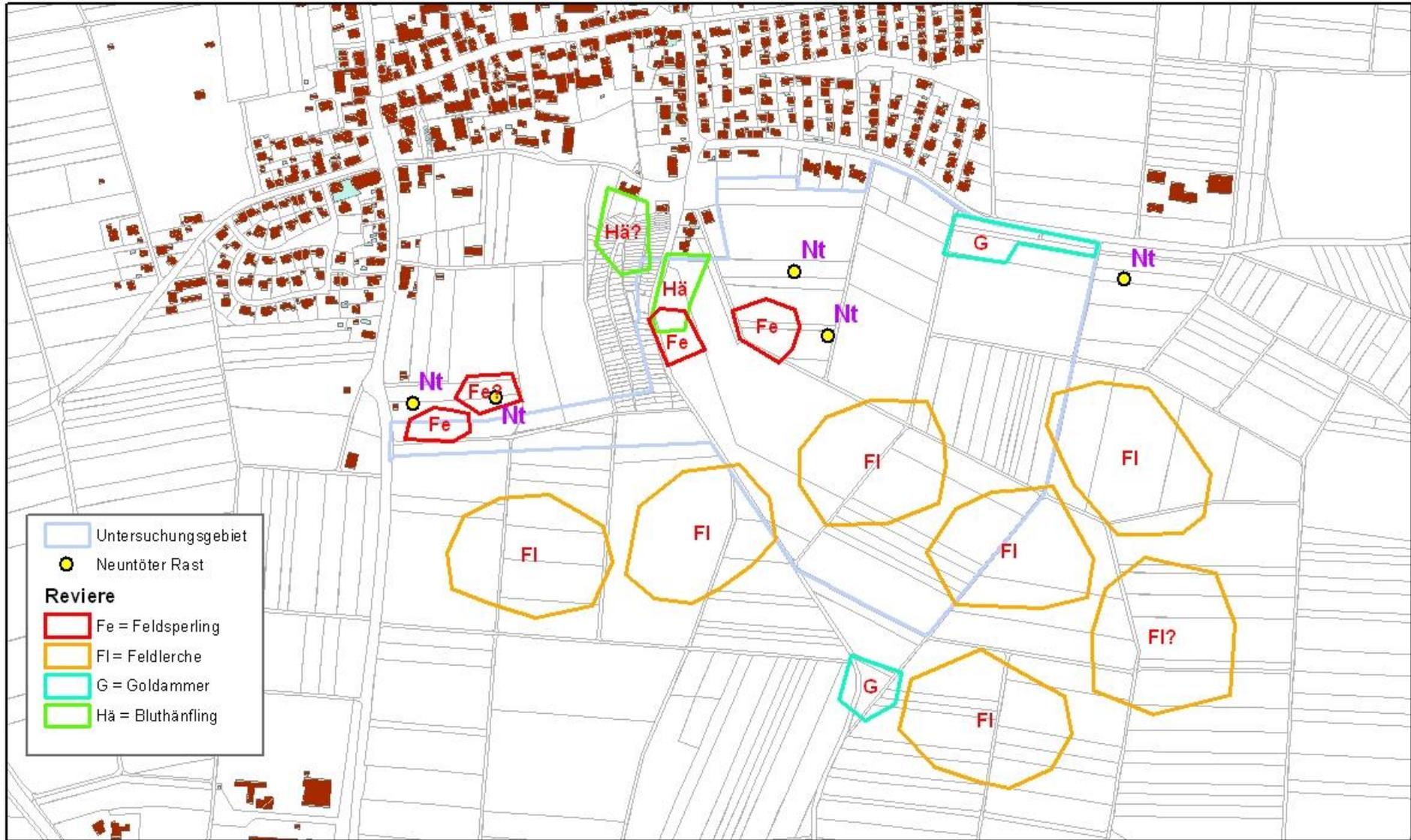
Abwertung von ca. 4230 m² um 1 Qualitätsstufe

Aufwertung von ca. 4664m² um 1 Qualitätsstufe

KOMPENSATION

Die Flächenbilanzierung innerhalb des Geltungsbereichs ergibt einen Überschuss von 434m². Somit wird der Eingriff vollständig innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen.

Quelle: AGL 2007

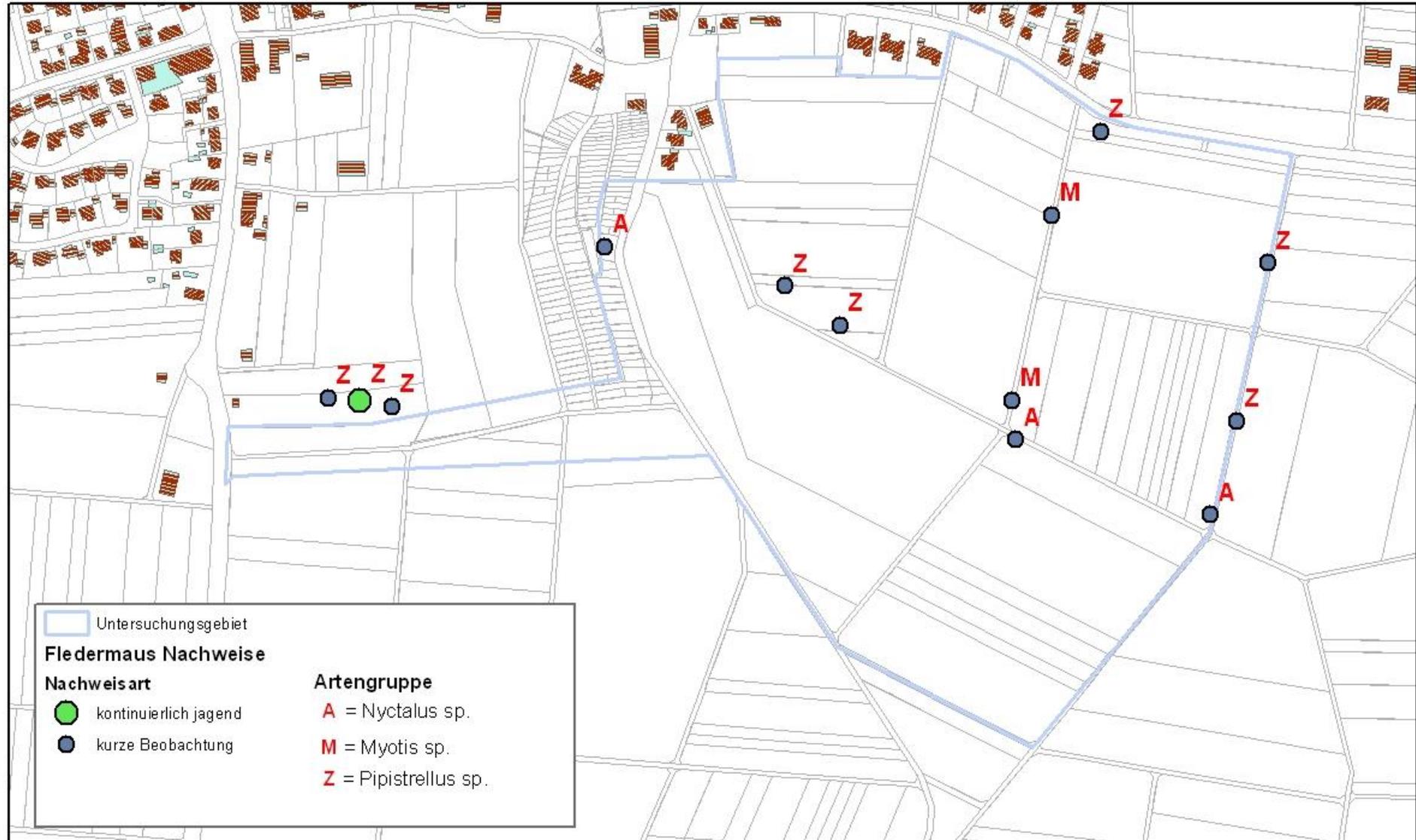


0 125 250 500 Meter

1:7.500

Karte: Reviere von wertgebenden Arten

Quelle: AGL 2007



0 125 250 500 Meter 1:5.000

Karte: Fledermaus Nachweise