

**Gemeinde Dornstadt**

# **Bebauungsplan**

**"Himmelweiler I und II"**

- A. Textliche Festsetzungen**
- B. Örtliche Bauvorschriften**
- C. Kennzeichnungen**
- D. Hinweise**
- E. Begründung zum Bebauungsplan**
  - E 1. Städtebaulicher Teil**
  - E 2. Umweltbericht**

Ulm, 03.02.2016

Bearbeitung:

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

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh  
Landschaftsarchitekten GmbH

Die Gemeinde Dornstadt erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **Bebauungsplan "Himmelweiler I und II"**

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1001 I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Himmelweiler I u. II" gilt die vom Büro für Stadtplanung, Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 03.02.2016, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

##### **1.1 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)**

###### **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

###### **Als Ausnahmen sind zulässig:**

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Einzelhandelsverkaufsstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

###### **Nicht zulässig sind:**

1. Die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.a.)
2. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe die an letzte Verbraucher verkaufen.

##### **1.2 Gewerbegebiet Ge 1 (§ 8 BauNVO)**

###### **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art mit betriebszugehörigen Lagerplätzen, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind
4. Anlagen für sportliche Zwecke

###### **Als Ausnahmen sind zulässig:**

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Einzelhandelsverkaufsstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

###### **Nicht zulässig sind:**

1. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.a., Vergnügungsstätten)
2. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe die an letzte Verbraucher verkaufen.

### 1.3 Gewerbegebiet Ge 2 (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

#### Zulässig sind:

1. Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die das Seniorenzentrum nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind
4. Anlagen für sportliche Zwecke

#### Als Ausnahmen sind zulässig:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind:

1. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.a., Vergnügungsstätten)
2. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe die an letzte Verbraucher verkaufen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Industriegebiet (GI) durch

- a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - b. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

### 2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Der Bezugspunkt für die Oberkannte der baulichen Anlagen wird gemessen vom höchsten Punkt der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Oberkannte Decke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Hinterliegergebäuden (Gebäude in der 2. Baureihe) ist als Bezugspunkt die gemittelte natürliche Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle der baulichen Anlage heranzuziehen.

## 3. Bauweise

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Mit der Festsetzung abweichende Bauweise ist zulässig:

Erstellung von Gebäuden in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten können bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie max. 1/5 der Außenwandlänge des jeweiligen Bauteils nicht überschreiten.

Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen sind als Vorgärten anzulegen und von betrieblicher Nutzung freizuhalten. Stellplätze dürfen hier nicht eingerichtet werden.

## 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt B. 2.2 geregelt.

## 6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit Ausnahme der Flächen für Pflanzgebote und der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen innerhalb der gesamten, festgesetzten Gewerbebegebietsflächen zulässig.

## 7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1. Nr. 11 BauGB)

### 7.1 Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke für Zu- und Ausfahrtsbereiche dürfen die öffentlichen Stellplätze und die Baumstandorte verschoben werden. Pro Grundstück sind an jeder Straßenseite max. 2 Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von je max. 10,0 m zulässig.

### 7.2 Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung des Eiselauer Weges (Albrecht-Berblinger-Straße als Teil der geplanten Kreisstraße K 7302) sind Ein- und Ausfahrtsbereiche nicht zulässig.

### 7.3 Sichtfelder

Sichtfelder von 10/180 m an den Einmündungen in die K 7302. Sie sind von Sichthindernissen jeglicher Art über einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

### 8.1 Straßenbegleitende Grünflächen – Verkehrsgrünflächen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation (Einfahrtsbereiche) erfordert, verändert werden.

### 8.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen in Verbindung mit dem Regenrückhalteüberlaufbecken sowie dem Regenrückhaltebecken zulässig.

### 8.3 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8,0 cm.

Ein Verzicht auf eine Dachbegrünung ist dann zulässig, wenn mehr als 50 % der Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

### 8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild gelten folgende Pflanzbindungen: Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Pflanzgebote (PFG) sind Strauchhecken entsprechend der Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhal-

ten. Die Hecken sind mindestens dreireihig anzulegen, wobei 2x verschulte Sträucher zu verwenden sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen.

### 8.5 Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Erschließungsstraßen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrtsbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden. Koniferenhecken sind hier nicht zulässig. Verkehrsflächen und Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier ebenfalls nicht zulässig.

Auf den sonstigen privaten Grundstücksflächen ist grundsätzlich pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Größe 16/18 gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 8.6 Artenliste für Bäume und Sträucher

#### 8.6.1 Artenliste 1 - Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche*
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*

\* nicht als Straßenbaum geeignet

#### 8.6.2 Artenliste 2 - Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	- Holzbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia edulis	- essbare Eberesche

#### 8.6.3 Artenliste 3 - Sträucher

Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus carthaticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa vosagiaca	- blaugrüne Rose
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gelten folgende Bindungen:

### 9.1 **Ausgleichsfläche A 1**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsflächen A1 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über die belebte Bodenschicht anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohltiefe der Mulden darf max. 2,0 m betragen. Entlang der Muldenränder sind Einzelbäume (Stammbüsche, Stammumfang 14/16) der Artenliste zu pflanzen.

Entlang des Geh- und Radwegs östlich der Rasenmulde ist eine Baumreihe mit Einzelbäumen im Abstand von 15,0 m entsprechend der Artenliste 1 (Hochstämme, Stammumfang 16/18) anzupflanzen.

### 9.3 **Ausgleichsfläche A 2**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A2 sind Rasenmulden zur Versickerung u. Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über die belebte Bodenschicht anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohltiefe der Mulden darf max. 2,0 m betragen. In den Randzonen der Rasenmulden sind Feldgehölzgruppen aus mehrreihigen Sträuchern der Artenliste 3 zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von maximal 25 m Bäume der Artenliste 1 u. 2 zu pflanzen u. dauerhaft zu erhalten.

### 9.4 **Ausgleichsfläche A 3**

Innerhalb der Ausgleichsfläche A3 sind 30 Bäume der Artenliste 1 sowie 15 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen.

### 9.5 **Ausgleichsfläche A 4**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A4 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers mit einer maximalen Böschungsneigung 1:1,5 und einer maximalen Sohltiefe von 2,0 m anzulegen. An beiden Rändern der Mulde sind Einzelbäume (Stammbüsche Stammumfang 14/16) der Artenliste in einem Abstand von maximal 25 m und Strauchhecken (2 x verschult) entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

### 9.6 **Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser**

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist generell auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oberflächlich zu versickern bzw. den Regenwassermulden zuzuführen.

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auf den Freiflächen versickert werden.

### 9.7 **Externe Ausgleichsmaßnahme**

An der Landesstraße L 1239 zwischen Dornstadt und Beimerstetten sind dauerhafte Krötenschutz- bzw. Krötenleiteinrichtungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einzurichten. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

## 10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)**

### 10.1 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende CEF-Maßnahmen vorzusehen:

- Anlage von dauerhaft gesicherten Ausgleichsflächen als Feldlerchenbruthabitat in der Größenordnung von 1,25 ha als Ackerstreifen mit geteiltem Anbau, als Buntbrachen

mit 2 zeitversetzten Ansaaten oder als 40 – 50 "Lerchenfenster" mehrere zusammenhängend extensiv bewirtschaftete Flächen oder "Lerchenfenster" je ca. 40 m<sup>2</sup> gleichmäßig verteilt auf ca. 8 - 10 ha Wintergetreideflächen in geeigneter Lage.

- Die Flächen (bei Lerchenfenstern entsprechende Räume/Kulissen) sind für den Artenschutz dauerhaft durch Grunddienstbarkeiten oder städtebauliche Verträge zu sichern
- Ausschluss von primären Baumaßnahmen (Oberbodenabtrag) in der Zeit von Ende März bis Juli,
- Die CEF-Maßnahmen sind gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) zu überwachen. Der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitoring nachzuweisen durch Bestandserfassungen der Feldlerche im 1., 2., 3. und 5. Jahr nach der Errichtung und danach – sofern bis dahin erforderlich – alle fünf Jahre solange der Eingriff und damit die Kompensationsverpflichtung besteht. Bei Bedarf müssen die Maßnahmen angepasst bzw. nachgebessert werden

Hinweis:

Die Bewirtschaftungsregeln für die ausgewiesenen Flächen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wird empfohlen "produktionsintegrierte Maßnahmen" (PIK Maßnahmen) anzuwenden um gemäß § 15 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von max. 30° zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist zu vermeiden.

### **2. Gestaltung der Außenanlagen**

#### **2.1 Pkw Stellplätze und deren Zufahrten**

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen nicht überdachte Pkw Stellplätze und deren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden.

Offene Stellplatzanlagen sind nach jedem 6. Stellplatz mit Einzelbäumen (Hochstämme Stammumfang 16/18) der Artenliste 1 zu untergliedern. Diese Bäume dürfen auf das sonstige Pflanzgebot gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt A 8.4 angerechnet werden.

#### **2.2 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis der jeweiligen Nutzung bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze aufweisen.

### **3. Sonstige Gestaltungsvorschriften**

#### **3.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.

Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude sowie eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 10 % betragen.

Selbstständige Werbetürme können auf den Gewerbegrundstücken ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 8,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

#### **3.2 Duldung von Randbefestigungen**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe in der entsprechenden Bauausführung erforderlich und von den Eigentümern zu dulden.

### **4. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## **C. KENNZEICHNUNGEN**

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Altstandortes AS "Himmelweiler" Obj. Nr. 02104. Werden bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Telefon 0731 / 185-1561 oder 1562 sofort zu benachrichtigen.

## D. HINWEISE

### 1. Müllentsorgung

Auf den Grundstücken sind jeweils gut anfahrbare Standplätze für die Abfallentsorgung auszuweisen. Das System der Abfallentsorgung ist im Einzelfall mit dem Entsorgungsträger abzuklären.

### 2. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Die Flurnamen "Himmelweiler" und "Kaltenfeld" bezeichnen abgegangene mittelalterliche Siedlungen, deren Lage unbekannt ist. Erdbaumaßnahmen bedürfen deshalb der archäologischen Begleitung. Der Beginn von Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mind. 2 Wochen vor den geplanten Terminen mitzuteilen. Bei Funden ist der Archäologischen Denkmalpflege die Möglichkeit zu fachgerechter Dokumentation und zur Fundbergung einzuräumen.

Sollten darüber hinaus im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmal-schutzgesetz) wird verwiesen.

### 3. Schutz des Mutterbodens, Bodenaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes und nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

### 4. Flurneueordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Dornstadt-Bollingen (DB/A8). Es wird auf § 34 FlurbG hingewiesen, wobei alle Änderungen an Grundstücken der Zustimmung der Unteren Flurbereinigungsbehörde bedürfen.

### 5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der rechtskräftig festgesetzten Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried-Hürbe der Landeswasserversorgung Stuttgart. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 02.06.2015 sind einzuhalten.

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der

Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## 6. Freiflächenplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muss:

- der Höhenverlauf des Geländes unter Einbezug der Nachbargrundstücke, die Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr
- Grünflächen mit Angaben der Bepflanzung

## 7. Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den Baugrundstücken Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg befinden. Es wird empfohlen, vor Beginn der Aushubmaßnahmen Untersuchungen zur Erkundung von möglichen Kampfmitteln zu veranlassen.

## 8. Behandlung Niederschlagswasser

Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen vor der Versickerung zu vermeiden, sind Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich zu vermeiden.

Gewerblich genutzte Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und in den Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten.

## 9. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten ist die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

## 10. Hinweise der Deutschen Bahn AG

- Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB- eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.
- Der Betriebsablauf im Umschlagbahnhof darf nicht behindert werden. Mastfundamente dürfen nicht freigelegt werden.
- Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert oder gefährdet werden. Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum (3,50 m beidseitig der Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten.
- Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,0 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

## **E. Begründung zum Bebauungsplan Himmelweiler I u. II**

### **E 1. Städtebaulicher Teil**

#### **1. Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Himmelweiler I und II" eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Plangebiet ist identisch mit den Geltungsbereichen der bestehenden Bebauungspläne "Himmelweiler II" und "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung". Es besteht somit bereits eine planungsrechtliche Grundlage für das gesamte Plangebiet.

#### **2. Anlass und Ziel der Planung**

In den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" und "Himmelweiler II" bestehen konkrete Ansiedlungsvorhaben von Gewerbebetrieben, die im Zusammenhang mit den bestehenden Festsetzungen nicht realisiert werden können. Insbesondere ist Planung der Verlängerung des Eiselauer Weges als Kreisstraße K 7302 bis zur Beimerstetter Straße (Landesstraße L 1239) so weit fortgeschritten, dass eine Übernahme in den Bebauungsplan möglich ist. Darüber hinaus sind kleinteilige Änderungen und Ergänzungen entsprechend den konkreten Ansiedlungsvorhaben in die Planung aufzunehmen.

Der bestehende Containerbahnhof, der östlich des Gewerbegebietes errichtet wurde, sowie die vorgesehene, direkte Anbindung an die Autobahn BAB A8 mit einer Verlängerung des Eiselauer Weges als Kreisstraße ermöglicht im gesamten Plangebiet eine hochwertige gewerbliche Weiterentwicklung insbesondere für Betriebe der Transport- und Logistikbranche sowie für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe.

Mit dem Bebauungsplan "Himmelweiler I u. II" werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Zusammenfassung und Weiterentwicklung der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne "Himmelweiler II" und "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" in einem Planwerk mit den erforderlichen Änderungen und Ergänzungen hinsichtlich der konkreten Ansiedlungsvorhaben von Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bereitstellung von noch ungenutzten Gewerbegrundstücken
- Weiterentwicklung und Anpassung der Ausgleichsflächen mit einer teilweise Rücknahme zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft
- Weiterentwicklung und Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen
- Weiterentwicklung und Anpassung der Verkehrserschließung
- umweltverträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in die örtliche Nutzungsstruktur durch eine differenzierte Festsetzung der industriellen und gewerblichen Nutzungen zum Schutz des Seniorenzentrums.

Mit dem Bebauungsplan soll ein einheitliches Planwerk für das gesamte Gewerbegebiet erstellt werden mit der erforderlichen Weiterentwicklung der Festsetzungen gegenüber den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen für konkrete Ansiedlungsvorhaben von Industrie- und Gewerbebetrieben.

#### **3. Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bundesautobahn A8 Stuttgart-München am südöstlichen Rand der Gemarkung Dornstadt. Es wird im Norden und Westen von Ackerfläche begrenzt. Im Osten grenzt der Ende 2005 fertiggestellte Umschlagbahnhof Ulm-Nord/Dornstadt, im Süden das Gewerbegebiet Ulm/Himmelweiler an das Plangebiet. Im Nordosten befindet sich in ca. 150 m Entfernung das Waldgebiet "Füßleshau" und im Westen ca. 320 m entfernt das Seniorenzentrum Dornstadt.

Die Geländeoberfläche des südlichen Teilbereiches ist im Zentrum leicht "eingemuldet" und hat ein geringfügiges Gefälle nach Südosten und Osten. Die Höhenlage dieses Bereiches beträgt zwischen ca. 592 m und 598 m über Meereshöhe. Der Geltungsbereich wird derzeit noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Die Geländeoberfläche des nördlichen Teiles hat ein geringfügiges Gefälle von Westen nach Südosten.

Die Grundstücke des südlichen Teilbereiches sind bereits vollständig bebaut. Im nördlichen Teilbereich sind die Flächen noch weitgehend unbebaut, jedoch bereits zur Ansiedlung an Betriebe vergeben worden.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist mit Ausnahme der Kreisstraße K 7302 (Verlängerung Eiselaer Weg) bereits fertiggestellt. Die Entwässerungsmulden in den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind ebenfalls bereits hergestellt.

Im Ostteil des Planungsgebietes besteht ein Wasserschutzgebiet Zone III (WSG für die Grundwassererfassung im Donauried und im Hurbetal).

Der Geltungsbereich ist identisch mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" und "Himmelweiler II" mit einer Größe von insgesamt ca. 54,4 ha.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Die Gliederung der Baugebiete erfolgt mit ergänzenden Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Gewerbegebietsflächen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus den bestehenden Bebauungsplänen "Himmelweiler II" und "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" übernommen.

Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Umschlagbahnhofes sind nicht nur für die Gemeinde Dornstadt sondern auch für die gesamte Region von hoher Bedeutung. Die Größe der Flächenausweisung kann auf Grund des überörtlich bedeutsamen Standorts für die Verknüpfung von Schienen- und Straßenverkehr nachvollziehbar begründet werden.

Die Flächen im näheren Umfeld des bestehenden Umschlagbahnhofes Ulm / Neu-Ulm werden als Industriegebiete (GI) festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, Synergieeffekte durch den Bahnhof mit der Ansiedlung von Logistikbetrieben zu nutzen. Die Anlagen dieser Betriebe verursachen Schwerlastverkehr sowohl zu Tages- als auch zu Nachtzeiten und sind somit vorrangig in einem Industriegebiet vorzusehen. Die Industriegebiete sollten dabei ohne Nutzungseinschränkungen für die Warenlagerung und –verteilung zur Verfügung stehen. Die Betriebszeiten in der Logistikbranche mit Nachtarbeit setzen somit aus Gründen des Schallschutzes die Festsetzung von Industriegebieten voraus.

Die Flächen westlich der Ausgleichsfläche A 1 werden als Gewerbegebiet (Ge 1) festgesetzt. Dieser Teilbereich kann mit einheitlichen und gleichen Anforderung zur Art der baulichen Nutzung entwickelt werden. Im gesamten Gewerbegebiet Ge 1 sind auf Grund der räumlichen Nähe zu dem östlich liegenden Industriegebiet (GI) keine betriebszugehörigen Wohnungen zulässig.

Das Verbot der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in Gewerbegebieten wird auf der Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" erstellten "Schalltechnischen Untersuchung zum Neubau eines Logistikterminals der Fa. Schenker Deutschland AG in Ulm/Dornstadt- Gewerbegebiet Dornstadt – Süd" der Fa. BEKON, Lärmschutz & Akus-

tik GmbH vom 26.07.2007 getroffen. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs der Teilgebiete des Bebauungsplans können aus schalltechnischer Sicht die vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohnungen in den Gewerbegebieten Ge 1 nicht eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2007 ergab, dass durch die Ansiedlung eines großflächigen Logistikbetriebes entlang der Verlängerung des Eiselauer Weges innerhalb des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich des Seniorenzentrums mit tagsüber 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Die Abstände der Gebäude des Seniorenzentrums zu den Industriegebietsflächen mit den stärksten Lärmemissionen betragen an der engsten Stelle ca. 870 m. Der Abstand der Gewerbegebietsfläche Ge 1 beträgt zwischen dem nächstliegenden Gebäude des Seniorenzentrums und der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes Ge 1 an der engsten Stelle ca. 615 m. Von Seiten des Trägers des Seniorenzentrums, der Ev. Heimstiftung, ist vorgesehen, die Pflegeeinrichtungen einschließlich Wohnungen an einen innerörtlichen Standort in Dornstadt zu verlagern. Störende Lärmbeeinträchtigungen des Seniorenzentrums sind damit nicht zu erwarten.

Die nordwestlichen und westlichen Randbereiche des Plangebietes werden als Gewerbegebiet Ge 2 festgesetzt. In diesem Teilbereich werden Beschränkungen in der Form bestimmt, dass nur Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, die das im Westen liegende Seniorenzentrum nicht wesentlich stören. Die Beschränkung der Art der Betriebe und Anlagen erfolgt auf der Grundlage von § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 4auNVO und wird zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für das bestehende Seniorenzentrum vorgenommen. Die Nutzungseinschränkungen beziehen sich auf die Zulässigkeit hinsichtlich des Störgrades der Betriebe. Störende Lärmbeeinträchtigungen des Seniorenzentrums sind damit nicht zu erwarten.

Im gesamten Geltungsbereich wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmt, dass selbstständige Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, nicht zulässig sind. Einzelhandelsverkaufsstellen, die den zulässigen Gewerbebetrieben zugeordnet sind und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden im Plangebiet jedoch ermöglicht.

Selbstständige Einzelhandelsbetriebe stellen nur einen geringen Ausschnitt der nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen dar. Die allgemeine Zweckbestimmung der Industrie- und Gewerbegebiete bleibt damit trotz der Einschränkung gewahrt. Damit kann eine ungewollte Entwicklung der hochwertigen Gewerbeflächen mit selbstständigen Einzelhandelsbetrieben verhindert werden. Entsprechend der Zielsetzung des Plangebietes soll die Sicherung der gewerblichen Nutzung mit einer langfristigen Standortsicherheit der Betriebe gewährleistet werden.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die vorgesehenen Anlagen und Betriebe sowie zu einer Abwertung im Umfeld von Vergnügungsstätten (Trading Down Effekt) führen. Für diese Nutzungen bestehen im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte.

Mit der Nutzung des Plangebietes war die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen der Vorrangstufe I in gewerbliche Bauflächen verbunden. Die Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage des realen Flächenbedarfes und insbesondere der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes (LEP 2002) und der Ziele des Regionalplanes der Region Donau-Iller. Die entsprechenden

Programmvorgaben und Ziele entsprechen damit den Zielen der übergeordneten Planungsebenen.

Die Industriegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches weisen eine Größe von ca. 20,05 ha, die Gewerbegebietsflächen eine Größe von ca. 19,2 ha auf.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässigen Höhen werden dabei in Anlehnung an die Gliederung der Teilgebiete differenziert festgesetzt. So ist die zulässige Höhe der Gebäude im Industriegebiet GI und in dem Gewerbegebiet Ge 1 mit max. 20 m sowie im Gewerbegebiet Ge 2 mit max. 14 m festgelegt. Die Gebiete mit der Höhenbegrenzung auf 20 m sind dabei für großflächige Betriebsansiedlungen, das Gewerbegebiet Ge 2 mit der Höhenbeschränkung auf 14 m für die Ansiedlung von Kleinbetrieben vorgesehen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich des Industriegebietes GI sowie dem Gewerbegebiet Ge 1 auf die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 festgelegt. Im Bereich des Gewerbegebietes Ge 2 wird die Grundflächenzahl entsprechend der vorgesehenen Ansiedlung von kleineren Betrieben auf den Wert von 0,6 festgelegt.

In den Teilflächen des Industriegebietes GI kann die Grundflächenzahl auf der Grundlage § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlagen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Dieser Wert überschreitet die Obergrenze für die Bestimmung der GRZ von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit soll insbesondere die intensive Flächennutzung für Logistikbetriebe gesichert werden.

Durch die Inanspruchnahme des Plangebietes mit der entsprechenden Überschreitung der Grundflächenzahl sind nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens nicht zu erwarten. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung sowie der Anlage und Ausstattung der Ausgleichsflächen wird ein erheblicher Vernetzungsvorteil des Landschaftsraumes mit den nördlich und nordöstlich gelegenen Waldflächen erzielt, die diesen Eingriff kompensieren. Die Versiegelung des Plangebietes wird gegenüber der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO nur geringfügig erhöht. Insbesondere wird die Grundwasserneubildung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Punkt 9.6 (Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser) mit der Verpflichtung, dass gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern oberflächlich zu versickern bzw. den Regenwassermulden zuzuführen ist, nicht beeinträchtigt.

Die Baumassenzahl (BMZ) orientiert sich ebenfalls an der Gliederung der Teilgebiete. Die BMZ wird dabei differenziert im Industriegebiet GI auf den Wert von 10,0, im Gewerbegebiet Ge 1 auf den Wert von 8,0 und im Gewerbegebiet Ge 2 von 7,0 festgesetzt. Mit den festgelegten Werten zum Maß der Nutzung wird eine städtebaulich und landschaftsverträgliche Einbindung in die örtliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur erreicht.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass abweichend von der offenen Bauweise bauliche Anlagen ohne Längenbegrenzung errichtet werden dürfen. Hiermit wird der Rahmen vorgegeben, Gebäude für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

Baulichen Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücks-

flächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist dabei auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen mit Ausnahme der Vorgärten entlang der Erschließungsstraßen und der Flächen für Pflanzgebiete zulässig.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird als Ausnahme bestimmt, dass untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m die Baugrenze überschreiten dürfen, wenn sie max. 1/5 der Außenwandlänge des jeweiligen Bauteils nicht überschreiten. Damit wird eine flexible Möglichkeit für die Gestaltung von Eingangsbereichen und Dachvorsprüngen sowie sonstigen besonderen architektonische Ausbildungen der Gebäude zugelassen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die Hapterschließung des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt von Süden über die Verlängerung des Eiselauer Wegs. Über die Straßenverbindung Stelzenacker und Stuttgarter Straße besteht ein Anschluss an die autobahnähnlich ausgebaut Bundesstraße B 10. Eine Verbindung zur Gemeinde Dornstadt besteht über die Straße Himmelweiler mit einer Brückenüberquerung der B10 zur Zeppelinstrasse.

Mittelfristig ist ein Anschluss des Plangebietes an die BAB A8 über eine Zu- und Abfahrt zum Eiselauer Weg im Zusammenhang mit dem 6-spurigen Ausbau der Autobahn in diesem Abschnitt vorgesehen. Der Eiselauer Weg wird dabei als Kreisstraße K 7302 ausgebaut und bis zur Beimerstetter Straße (Landesstraße L 1239) verlängert. Die Straßentrasse wurde bereits festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit wird dieser Straßenzug der K 7302 im Bebauungsplan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der Gesamtbreite der Verkehrsfläche ist im Plangebiet durchgängig mit 19,25 m vorgesehen.

An den Einmündungen in die K 7302 werden beidseitig Sichtfelder von 10/180 m im Bebauungsplan einzutragen und festgesetzt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass die Sichtfelder von Sichthindernissen jeglicher Art über einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine weitere, aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Dornstadt Süd verlängerte Hapterschließung mit einer Gesamtbreite von 13,5 m.

Die sonstigen internen Erschließungsstraßen werden auf den erforderlichen Minimalstandard reduziert und werden mit einem einseitigen Fußweg und teilweisen Längsparkplätzen ausgebildet.

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger erfolgt über straßenbegleitende Fußwege (z.T. einseitig) und einen separaten Fußweg innerhalb des zentralen Grünbereiches der Ausgleichsfläche A1. Die Erschließung für Radfahrer wird über einen Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße K 7302 (Verlängerung Eiselauer Weg) sowie über einen Geh- und Radweg im Bereich der Ausgleichsfläche A1 gewährleistet. Diese Verbindung ist Bestandteil des übergeordneten Radwegenetzes Dornstadt / Ulm.

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Ausgleichflächen als Grün- und Freiflächen mit einer zentralen Freifläche in Nord-Süd Richtung (Ausgleichsfläche A 1) und einer am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Freifläche für eine Randeingrünung (Ausgleichsfläche A 2).
- Ergänzende Freiflächen zur Vernetzung der Grünbereiche (Ausgleichsflächen A 3)

- Pflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen gemäß Artenliste
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken im Randbereich zur freien Landschaft im Norden des Geltungsbereichs
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen gemäß der Artenliste pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer, privater Grundstücksfläche
- Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15°
- Festlegung von nicht überbaubaren und als Vorgärten zu gestaltenden Flächen entlang der Erschließungsstraßen
- Festlegung einer Artenliste als Grundlage für Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.

#### **4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht als Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 9.428 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes kann eine ausgeglichene Bilanz durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden. Der Kompensationsbedarf von 9.428 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Dornstadt abgebucht.

#### **4.7 Artenschutzprüfung**

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind bereits im Rahmen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "Himmelweiler II" und "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" bearbeitet und entsprechend berücksichtigt worden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bestehenden Bebauungspläne mit geringfügigen Änderungen und Ergänzungen zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefügt.

Für die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität wurde die Anlage von dauerhaft gesicherten Ausgleichsflächen als Feldlerchenbruthabitat entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des naturschutzfachlichen Gutachtens des Bio-Büros Schreiben vom August 2011 berücksichtigt und die artenschutzrechtlichen GEF-Maßnahmen für den vorgezogenen Funktionsausgleich werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit den betroffenen Landwirten gesichert.

#### **4.8 Infrastrukturversorgung**

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie wurde durch die Festsetzung von Umspannstationen gewährleistet.

Das gesamte Abwasser des Plangebietes wird über die Kanalisationsleitung durch das Öhrlinger Tal der Kläranlage Steinhäule zugeführt. Mit der Stadt Ulm sind diesbezüglich Vereinbarungen getroffen worden. Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb angeschlossen. Die Versorgung mit Löschwasser wurde bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

Innerhalb der westlichen Erschließungsstraße besteht eine Hauptwasserleitung, die bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes weitergeführt wird. Zur Verlängerung der Trasse wird in der Ausgleichsfläche A 3 ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb festgesetzt.

#### **4.9 Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers**

Zur Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird auf der Grundlage des Wassergesetzes für Baden-

Württemberg (WG) und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bestimmt, dass das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen zurückzuhalten, zu versickern bzw. den Regenwassermulden im Plangebiet zuzuführen ist.

#### **4.10 Denkmalschutz**

Die Flurnamen "Himmelweiler" und "Kaltenfeld" im Plangebiet bzw. in dessen Nähe bezeichnen abgegangene mittelalterliche Siedlungen, deren Lage unbekannt ist. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Siedlungen und deren archäologischen Reste noch im Boden erhalten sind und sich im Bereich des Plangebietes befinden. Erdbaumaßnahmen bedürfen deshalb der archäologischen Begleitung.

Der Beginn von Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mind. 2 Wochen vor den geplanten Terminen mitzuteilen. Bei Funden ist der Archäologischen Denkmalpflege die Möglichkeit zu fachgerechter Dokumentation und zur Fundbergung einzuräumen. Damit wird die Möglichkeit gegeben, die Baumaßnahmen archäologisch zu begleiten. Auf mögliche Vorkommen von Resten mittelalterlicher Siedlungen im Boden des Plangebietes und die Folgen bei Erdbaumaßnahmen wird im Textteil des Bebauungsplanes und im Umweltbericht hingewiesen. Zusätzlich wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen.

#### **4.11 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform, die Gestaltung der Außenanlagen und der Werbeanlagen.

#### **4.12 Altlastenverdächtige Flächen**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Altstandortes AS "Himmelweiler" Obj. Nr. 02104. Die altlastenverdächtige Fläche umfasst das gesamte Plangebiet. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Flugplatz Dornstadt. Der gesamte Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB textlich als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

#### **4.13 Hinweise**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes, Zone III für die Grundwassererfassung im Donauried und im Hurbetal mit der entsprechenden Schutzverordnung vom 31. Oktober 1967 textlich hingewiesen.

Zusätzlich werden ergänzende textliche Hinweise hinsichtlich der Vorgaben zum Bodenschutz, zur Lage innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens Dornstadt-Bollingen (DB/A8), zur Kampfmittelbeseitigung, zu Standplätzen der Müllentsorgung im Bebauungsplan und zu Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO aufgeführt.

## 5.0 Flächenangaben

### 5.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich		ca. 50,75 ha	(100,0 %)
davon: Industriegebiete		ca. 19,14 ha	( 37,7 %)
davon Pflanzgebotsfläche	ca. 0,24 ha		
Gewerbegebiete		ca. 18,05 ha	( 35,6 %)
davon Pflanzgebotsfläche	ca. 0,28 ha		
Öffentliche Grünfläche		ca. 1,02 ha	( 2,0 %)
Verkehrsflächen		ca. 4,09 ha	( 8,0 %)
davon Verkehrsgrün	ca. 0,085 ha		
Fläche für die Landwirtschaft		ca. 2,71 ha	( 5,4 %)
Ausgleichsflächen		ca. 5,74 ha	( 11,3 %)

### 5.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Dornstadt entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Erschließung des Plangebietes sowie die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsflächen.

## **E 2. Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

### **1. Scoping**

Der Umweltbericht wird zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

### **2. Einleitung**

Ziel der Planung ist die Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne der geplanten Ansiedlungsvorhaben und den Anforderungen an einer einvernehmlichen Grundstücksverpachtung in Zusammenarbeit mit den örtlichen Landwirten. Damit einhergehend werden Baugrundstücke im Norden des Plangebietes vergrößert und Teile der bestehenden Ausgleichsflächen an die Landwirtschaft zurück verpachtet. Die damit verbundenen Veränderungen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz werden im Folgenden erläutert und quantifiziert.

Die Planung ersetzt die bereits bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung“ und „Dornstadt Himmelweiler II“. Diese setzten die begonnene gewerbliche Aufsiedlung auf den Flächen der Stadt Ulm und der Gemeinde Dornstadt in nördlicher Richtung fort unter der Maßgabe zur bestmöglichen Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Das Plangebiet setzt sich aus den Bebauungsplangebieten "Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung" und "Dornstadt Himmelweiler II" zusammen.

#### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB.

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

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

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt weist die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche aus.

Das Plangebiet wird durchquert vom Straßenkorridor der geplanten Kreisstraße K 7302, der künftigen Verbindung von der geplanten Anschlussstelle an der A8 zur Landesstraße L 1239 zwischen Dornstadt und Beimerstetten (Umfahrung Beimerstetten). Der Straßenkorridor ist das Ergebnis eines Gutachtens der ARGE Baader-Bosch vom 30.9.2008, beauftragt von der Abteilung Straßen des Alb-Donau-Kreises.

Der überwiegende östliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes WSG 1 ZV des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart LfU Nr. 425001 (WSG für die Grundwassererfassung im Donauried und im Hürbetal). Der restliche kleinere Teil des Plangebietes liegt in einem im Regionalplan ausgewiesenen Wasserschongebiet.

### 3. Bearbeitungsmethodik

Der Bebauungsplan „Dornstadt Himmelweiler I und II“ ersetzt die bereits bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Dornstadt Süd, 1. Änderung“ und „Dornstadt Himmelweiler II“. Die planungsrechtlichen Grundlagen des Bestandes vor Ort werden durch diese bestimmt. In einem ersten Schritt werden diese beschrieben und erläutert, um danach die Veränderungen, die sich aus der Zusammenführung der beiden Bebauungspläne ergeben zu untersuchen und darzustellen.

Auf die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter des Landschaftsraumes wird daher verzichtet und auf die erwähnten bestehenden Bebauungspläne verwiesen.

### 4. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme stellt die planungsrechtlichen Begebenheiten innerhalb der bestehenden Bebauungspläne „Dornstadt Süd, 1. Änderung“ und „Dornstadt Himmelweiler II“ dar. Dabei beschränkt sich die Beschreibung der Planinhalte auf die grundlegenden Ziele der Planung, die grünordnerischen Festsetzungen und dabei insbesondere die Gestaltung der Ausgleichsflächen.

#### 4.1 Bebauungsplan "Dornstadt Süd, 1. Änderung", als Satzung beschlossen am 29.11.2007

Mit der Bebauungsplanänderung wurden folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend den vorgesehenen Ansiedlungsvorhaben
- Ermöglichung der Ansiedlung von Logistikbetrieben in räumlicher Nähe des Containerbahnhofes durch die Festsetzung von Teilflächen des Plangebietes als Industriegebiet.
- Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderung im Rahmen der Planänderungen
- Anpassung und Reduzierung der bestehenden Verkehrserschließung
- Anpassung der Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB entsprechend den vorgesehenen Planänderungen auf der Grundlage des bestehenden Grünordnungsplanes des Büros Spengler vom Dezember 2001

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamt Fläche Geltungsbereich	22,48 ha	(100,00 %)
davon: Industriegebiet	8,82 ha	( 39,23 %)
Gewerbegebiet	7,20 ha	( 32,03 %)
Gewerbegebiet Ge 1	1,78 ha	
Gewerbegebiet Ge 2	3,46 ha	
Gewerbegebiet Ge 3	1,96 ha	
Verkehrsflächen	2,10 ha	( 9,34 %)
Ausgleichsflächen	4,36 ha	( 19,40 %)
Ausgleichsfläche A 1	1,67 ha	
Ausgleichsfläche A 2	2,42 ha	
Ausgleichsfläche A 3	0,27 ha	

Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen:

- Straßenbegleitende Grünflächen – Verkehrsgrünflächen  
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Erschließungsstraßen sind Einzelbäume (Hochstämme Stammumfang 18/20) entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation (Einfahrtsbereiche) erfordert, verändert werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild gelten folgende Bindungen:

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Pflanzgebote sind Strauchhecken entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken sind mindestens dreireihig anzulegen, wobei 2x verschulte Sträucher zu verwenden sind mit einem Pflanzabstand von 1 m in und zwischen den Reihen.

- Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrtbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden. Koniferenhecken sind hier nicht zulässig. Verkehrsflächen und Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier nicht zulässig.

Auf den sonstigen privaten Grundstücksflächen ist grundsätzlich pro 250 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Größe 16/18 gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ausgleichsflächen wurden folgendermaßen konkretisiert:

- Ausgleichsfläche A 1

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A 1 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über belebte Bodenschichten anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohliefen der Mulden dürfen max. 2,0 m betragen. Entlang der Muldenränder sind Einzelbäume (Stammbüsche, Stammumfang 14/16) der Artenliste zu pflanzen.

Entlang dem festgesetzten Radweg östlich der Rasenmulde ist eine Baumreihe mit Einzelbäumen (Hochstämme, Stammumfang 16/18) im Abstand von 15,0 m entsprechend der Artenliste anzupflanzen.

- Ausgleichsfläche A 2

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A 2 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über belebte Bodenschichten anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohliefen der Mulden dürfen max. 2,0 m betragen. Entlang der Muldenränder sind Einzelbäume (Stammbüsche, Stammumfang 14/16) der Artenliste zu pflanzen.

Außerhalb der Rasenmulden sind Feldgehölzgruppen anzulegen mit mehrreihigen Sträuchern (1 x verschult) in der Randzone, zusätzlich Bäume 2. Ordnung (Heister 125 – 150 cm) in der Zwischenzone und zusätzlich Bäume 1. Ordnung (Heister 125 – 150 cm) in der Kernzone. Die Bepflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste anzulegen. Der Bepflanzung ist ein 3 bis 5 m breiter Krautsaum vorzulagern. Zwischen den Feldgehölzgruppen ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen heimischen Obstbäumen anzulegen.

- Ausgleichsfläche A 3

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A 3 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers mit einer maximalen Böschungsneigung 1:1,5 und einer maximalen Sohliefen von 2,0 m anzulegen. An beiden Rändern der Mulde sind Einzelbäume (Stammbüsche Stammumfang 14/16) der Artenliste in einem Abstand von maximal 25 m und Strauchhecken (2 x verschult) entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

- Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist generell auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oberflächlich zu versickern bzw. den Regenwassermulden zuzuführen.

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auf den Freiflächen versickert werden.

Folgende Artenlisten für Bäume und Sträucher wurden festgelegt:

- Bäume I. Ordnung
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Fraxinus excelsior - gemeine Esche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Quercus petraea - Traubeneiche
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
  - Fagus sylvatica - Rotbuche
- Bäume II. Ordnung
  - Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Malus sylvestris - Holzapfel
  - Prunus avium - Süßkirsche
  - Pyrus pyraster - Holzbirne
  - Sorbus aria - Mehlbeere
  - Sorbus aucuparia - gemeine Eberesche
  - Sorbus aucupariaedulis - essbare Eberesche
- Sträucher
  - Cornus sanguinea - roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuss
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rhamnus carthaticus - Kreuzdorn
  - Rosa canina - Hundsrose
  - Rosa rubiginosa - Weinrose
  - Rosa vosagiaca - blaugrüne Rose
  - Sambucus racemosa - Traubenholunder
  - Viburnum lantana - wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus - Wasserschneeball

#### **4.2 Bebauungsplan "Dornstadt Himmelweiler II", als Satzung beschlossen am 15.02.2012**

Mit dem Bebauungsplan "Dornstadt Himmelweiler II" wurden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes "Dornstadt Süd" für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bereitstellung von Gewerbegrundstücken zur Sicherung von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten örtlich ansässiger Betriebe.
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet
- umweltverträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in die örtliche Nutzungsstruktur durch eine differenzierte Festsetzung der industriellen und gewerblichen Nutzungen zum Schutz des Seniorenzentrums.
- Einbindung des Gewerbegebietes in die bestehende Topographie und das Landschaftsbild

- angemessener Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB durch Bereitstellung von Ausgleichsflächen mit entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamt Fläche Geltungsbereich	ca.	31,94 ha	(100,0 %)
davon: Industriegebiete	ca.	11,23 ha	( 35,2 %)
davon Pflanzgebotsfläche	ca.	0,24 ha	
Gewerbegebiete	ca.	12,02 ha	( 37,6 %)
davon Pflanzgebotsfläche	ca.	0,26 ha	
Verkehrsflächen	ca.	2,65 ha	( 8,3 %)
davon Verkehrsgrün	ca.	0,30 ha	
Ausgleichsflächen	ca.	6,04 ha	( 18,9 %)

Folgende Grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen:

- Straßenbegleitende Grünflächen – Verkehrsgrünflächen  
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation (Einfahrtsbereiche) erfordert, verändert werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild gelten folgende Pflanzbindungen:  
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Pflanzgebote sind Sträucher entsprechend der Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind mindestens 5-reihig anzulegen, wobei verpflanzte Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen zu verwenden sind.
- Dachbegrünung  
Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8,0 cm. Ein Verzicht auf eine Dachbegrünung ist dann zulässig, wenn mehr als 50 % der Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- Sonstige Pflanzgebote  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Erschließungsstraßen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrtsbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei sind Bäume und Sträucher der Artenliste 1 - 3 zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig. Verkehrsflächen und Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier nicht zulässig.

Auf den sonstigen privaten Grundstücksflächen ist grundsätzlich pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Größe 16/18 gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ausgleichsflächen wurden folgendermaßen konkretisiert:

- Ausgleichsfläche A1  
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsflächen A1 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über die belebte Bodenschicht anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohltiefe der Mulden darf max. 2,0 m betragen. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen 35 Einzelbäume der Artenliste 1 sowie auf mind. 10% der Fläche Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen.

Entlang des Geh- und Radwegs östlich der Rasenmulde ist eine Baumreihe mit Einzelbäumen im Abstand von 15,0 m entsprechend der Artenliste 1 (Hochstämme,

- Stammumfang 16/18) anzupflanzen. Die Bäume können zu den 35 zu pflanzenden Einzelbäumen angerechnet werden.
- Ausgleichfläche A2  
Innerhalb der Ausgleichsfläche A2 sind auf 70% der Fläche Feldgehölzgruppen aus mehrreihigen Pflanzungen von Sträuchern gemäß Artenliste 3 anzulegen. Der Bepflanzung ist ein 3 m bis 5 m breiter Krautsaum vorzulagern.
  - Ausgleichsfläche A3  
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A3 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über die belebte Bodenschicht anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohltiefe der Mulden darf max. 2,0 m betragen. In den Randzonen der Rasenmulden sind Feldgehölzgruppen aus mehrreihigen Sträuchern der Artenliste 3 zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 50 Bäume der Artenliste 1, sowie 30 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Ausgleichsfläche A4  
Innerhalb der Ausgleichsfläche A4 sind 30 Bäume der Artenliste 1 sowie 15 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen.
  - Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser  
Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist generell auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oberflächlich zu versickern bzw. den Regenwassermulden zuzuführen. Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auf den Freiflächen versickert werden.
  - Externe Ausgleichsmaßnahme  
An der Landesstraße L 1239 zwischen Dornstadt und Beimerstetten sind dauerhafte Krötenschutz- bzw. Krötenleiteinrichtungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einzurichten. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

Folgende Artenlisten für Bäume und Sträucher wurden festgelegt:

- Artenliste 1: Bäume I. Ordnung
 

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche*
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*

\* nicht als Straßenbaum geeignet
- Artenliste 2 - Bäume II. Ordnung
 

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	- Holzbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche
Sorbus aucupariaedulis	- essbare Eberesche
- Artenliste 3 - Sträucher
 

Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylostemum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus carthaticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

## 5. Unterschiede und Zusammenführung der Bebauungspläne

Die oben beschriebenen Festsetzungen unterscheiden sich nur in sehr geringem Maße. Die wesentlichen Unterschiede zum neuen Bebauungsplan werden im Folgenden kurz erläutert.

### 5.1. Flächenbilanz

Die ursprünglichen Flächenbilanzen beschreiben zwei geographisch getrennte Plangebiete, die sich in Teilen überschneiden. Der neue Bebauungsplan "Himmelweiler I und II" weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamt Fläche Geltungsbereich	ca.	50,75 ha	(100,0 %)
davon: Industriegebiete	ca.	19,14 ha	( 37,7 %)
Gewerbegebiete	ca.	18,05 ha	( 35,6 %)
davon Pflanzgebotsfläche	ca. 0,28 ha		
Verkehrsflächen	ca.	4,24 ha	( 8,4 %)
davon Verkehrsgrün	ca. 0,085 ha		
Öffentliche Grünfläche	ca.	1,02 ha	( 2,0 %)
Ausgleichsflächen	ca.	5,59 ha	( 11,0 %)
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	2,71 ha	( 5,3 %)

### 5.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die Unterschiede der Grünordnerischen Festsetzungen in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen und die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes "Himmelweiler I und II" werden im Folgenden beschrieben:

- Straßenbegleitende Grünflächen – Verkehrsgrünflächen:  
Keine Unterschiede.

Festsetzung im neuen Bebauungsplan „Himmelweiler I und II“:

"An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation (Einfahrtsbereiche) erfordert, verändert werden."

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):  
Identisch bis auf Unterschiede in der Anzahl der Heckenreihen (3- bzw. 5-reihig) sowie den Pflanzabständen (1 m bzw. 1,5 m).

Festsetzung im neuen Bebauungsplan "Himmelweiler I und II":

"Zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild gelten folgende Pflanzbindungen:  
Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Pflanzgebote (PFG) sind Strauchhecken entsprechend der Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken sind mindestens dreireihig anzulegen, wobei 2x verschulte Sträucher zu verwenden sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen."

- Dachbegrünung:  
Keine Festsetzung im Bebauungsplan „Dornstadt Süd, 1.Änderung“.

Festsetzung im neuen Bebauungsplan "Himmelweiler I und II":

"Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8,0 cm. Ein Verzicht auf eine Dachbegrünung ist dann zulässig, wenn mehr als 50 % der Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden."

- Sonstige Pflanzgebote  
Unterschiede in den Festsetzungen zur Verwendung der Artenlisten bei der Gestaltung der Grundstücke.

Festsetzung im neuen Bebauungsplan "Himmelweiler I und II":

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Erschließungsstraßen sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrtbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden. Koniferenhecken sind hier nicht zulässig. Verkehrsflächen und Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier ebenfalls nicht zulässig".

"Auf den sonstigen privaten Grundstücksflächen ist grundsätzlich pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum der Größe 16/18 gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten."

### 5.3. Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen

Die Ausgleichsflächen bzw. –maßnahrender ursprünglichen Bebauungspläne unterscheiden sich Folgendermaßen:

- Dornstadt Süd, 1. Änderung – A1 entspricht im wesentlichen Himmelweiler II – A1
- Dornstadt Süd, 1. Änderung – A2 entspricht im wesentlichen Himmelweiler II – A3
- Dornstadt Süd, 1. Änderung – A3 -> keine Entsprechung, bleibt bestehen (A4)
- Himmelweiler II – A2 -> keine Entsprechung - entfällt
- Himmelweiler II – A4 -> keine Entsprechung, bleibt bestehen (A3)
- Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser -> identisch, bleiben bestehen
- Himmelweiler II – externe Ausgleichsmaßnahmen -> keine Entsprechung, bleiben bestehen

Festsetzungen im neuen Bebauungsplan "Himmelweiler I + II":

Ausgleichsfläche A 1:

"Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsflächen A1 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über die belebte Bodenschicht anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohltiefe der Mulden darf max. 2,0 m betragen. Entlang der Muldenränder sind Einzelbäume (Stammbüsche, Stammumfang 14/16) der Artenliste zu pflanzen".

"Entlang des Geh- und Radwegs östlich der Rasenmulde ist eine Baumreihe mit Einzelbäumen im Abstand von 15,0 m entsprechend der Artenliste 1 (Hochstämme, Stammumfang 16/18) anzupflanzen."

Ausgleichsfläche A 2:

"Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A3 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers der Gewerbegrundstücke über die belebte Bodenschicht anzulegen. Die Böschungsneigungen der Mulden sind im Verhältnis von max. 1:2 oder flacher herzustellen. Die Sohltiefe der Mulden darf max. 2,0 m betragen. In den Randzonen der Rasenmulden sind Feldgehölzgruppen aus mehrreihigen Sträuchern der Artenliste 3 zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 25 m Bäume der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten."

Ausgleichsfläche A 3:

"Innerhalb der Ausgleichsfläche A4 sind 30 Bäume der Artenliste 1 sowie 15 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen."

Ausgleichsfläche A 4:

"Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A4 sind Rasenmulden zur Versickerung und Ableitung des Dachflächenwassers mit einer maximalen Böschungneigung 1:1,5 und einer maximalen Sohltiefe von 2,0 m anzulegen. An beiden Rändern der Mulde sind Einzelbäume (Stammbüsche Stammumfang 14/16) der Artenliste in einem Abstand von maximal 25 m und Strauchhecken (2 x verschult) entsprechend der Artenliste zu pflanzen."

#### 5.4. Artenliste

Die Artenlisten sind identisch. Aufgrund neuester Entwicklungen (Eschentriebsterben) wird in der Artenliste 1 (Bäume I. Ordnung) die gemeine Esche – *Fraxinus Excelsior* gestrichen. Sie setzen sich somit wie folgt zusammen:

- Artenliste 1: Bäume I. Ordnung
 

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche*
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde*
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche*

\* nicht als Straßenbaum geeignet
- Artenliste 2 - Bäume II. Ordnung
 

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	- Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	- Holzbirne
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- gemeine Eberesche
<i>Sorbus aucupariaedulis</i>	- essbare Eberesche
- Artenliste 3 - Sträucher
 

<i>Cornus sanguinea</i>	- roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus carthaticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	- Weinrose
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Wasserschneeball

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

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen im Plangebiet bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht verändert. Sie setzen sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

- **Bodenschutz**

Zur Beschränkung der Bodenversiegelung wird in Teilen der Gewerbegebiete die Grundflächenzahl auf 0,6 beschränkt. In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen über 0,6 bzw. 0,8 für Nebenanlagen und Stellplätze zulassen, nicht vorgesehen.

Für die nicht überbaubaren Grundstückflächen besteht ein Grünflächengebot und somit Wirksamkeit für den Bodenschutz.

Extensive Bewirtschaftungsvorgaben und Pflanzgebote in den umfangreichen Ausgleichsflächen führen dort zu einer nachhaltigen Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen. Dort entfällt die bisherige Belastung durch die intensive Nutzung sowie den Dünger und Biozideintrag.

Allerdings beschränkt sich die tatsächliche Entlastung auf die Flächen ohne Retentionfunktion für die Rückhaltung von Niederschlagswässern. Insbesondere durch den Schadstoffeintrag aus den Verkehrsflächen muss die belebte Oberbodenschicht dort hohe Puffer- und Abbauleistungen erbringen.
- **Gewässerschutz**

Für das gesamte Plangebiet besteht für Niederschlagswasser ein Versickerungs- bzw. Retentionsgebot. Angesichts der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden liegt der Schwerpunkt dabei auf der Retention und einer geregelten Abwirtschaftung des zurückgehaltenen Regenwassers.

Hierfür sind mit Vorflutmulden und –Gräben sowie nachgeschalteten Becken in den südlich angrenzenden Baugebieten „Dornstadt Süd“, „Ulm Himmelweiler“ und „Ulm Nord“ alle notwendigen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Entwässerung nach Süden über den Örlinger Bach in die Donau geschaffen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu erwarten
- **Klimaschutz**

Der hohe Grünflächenanteil im Plangebiet, die intensive Bepflanzung der öffentlichen Straßenräume mit Bäumen und Pflanzgebote für die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mindern die Veränderung des lokalen Kleinklimas zum belasteten Siedlungsklimatop und verbessern die Aufenthaltsqualität der im Plangebiet arbeitenden Menschen.
- **Biotop- und Artenschutz**

Die umfangreichen Ausgleichsflächen mit extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, Bäumen und Feldgehölzen, insbesondere am Westrand des Plangebiets erhöhen die Biodiversität des Raumes erheblich und bedingen neue Lebensräume für die in der Vergangenheit durch die intensive ackerbauliche Bewirtschaftung aus dem Landschaftsraum verdrängten Arten. Von besonderer Bedeutung ist dabei die vernetzende Wirkung der Flächen im Plangebiet mit den nördlich und südlich benachbarten Lebensräumen. Die Flächen im Plangebiet schließen die Lücke in einem Vernetzungsband aus Feldgehölzen und Streuobstwiesen, das sich vom Westrand von Himmelweiler in Süd-Nordrichtung bis zu den Waldflächen nördlich der Landesstraße L 1239 zwischen Dornstadt und Beimerstetten hinzieht. Die enge Nachbarschaft zu den parkartigen Grünflächen des Seniorenzentrums und die Pflanzgebote am nördlichen Plangebietsrand in Richtung des Waldgebietes „Füßleshau“ unterstützen diese Vernetzung.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Himmelweiler II“ wurde ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt, deren Inhalte weiterhin Gültigkeit haben und somit unverändert übernommen werden. Das naturschutzfachliche Gutachten als Vorlage für

die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG des Bio-Büro Schreiber vom August 2011 beschreibt die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zusammengefasst wie folgt:

- Ausschluss der primären Baumaßnahmen (Oberbodenabtrag) in der Zeit von Ende März bis Juli,
- Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in den Monaten Oktober bis Februar.
- Anlage von dauerhaft gesicherten, im B-Plan Verfahren ausgewiesenen Ausgleichsflächen als Feldlerchenbruthabitat in eine Größenordnung von 1,25 ha als Ackerstreifen mit geteiltem Anbau, als Buntbrachen mit 2 zeitversetzten Ansaaten oder als 40 – 50 „Lerchenfenster“ mehrere zusammenhängend extensiv bewirtschaftete Flächen oder „Lerchenfenster“ je ca. 40 m<sup>2</sup> gleichmäßig verteilt auf ca. 8-10 ha Wintergetreideflächen in geeigneter Lage.

Die Bewirtschaftungsregeln für die ausgewiesenen Flächen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wird empfohlen „produktionsintegrierte Maßnahmen“ (PIK Maßnahmen) anzuwenden um gemäß § 15 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Erfahrung hierzu liegen vor beim Landschaftspflegeverband der Stadt Augsburg e.V. („Augsburg sucht die Lerche“ – Abschlussbericht vom 25.11.2010)

Die Flächen (bzw. bei Lerchenfenstern entsprechende Räume / Kulissen) werden für den Artenschutz dauerhaft gesichert, z.B. durch Gemeindeeigentum mit Rückverpachtung mit Auflagen, durch Grunddienstbarkeiten oder städtebauliche Verträge

- Landschaftsbild/Erholung

Die umfangreichen Ausgleichsflächen im Westen des Plangebiets schaffen eine großzügige Übergangszone zwischen der offenen, landwirtschaftlich geprägten Landschaft und den gewerblich und industriell geprägten Flächen um den Containerbahnhof. Insbesondere gegenüber dem Seniorenwohnheim bleibt ausreichend Abstand in quantitativer und qualitativer Hinsicht gewahrt.

Die etablierte Süd-Nord Wegeverbindung für Wanderer und Radfahrer bleibt durch den vorgesehenen Geh- und Radweg in der mittig gelegenen Ausgleichsfläche gewahrt.

Die Anordnung der Ausgleichsflächen und die Pflanzgebote am nördlichen Plangebietsrand unterstützen die Einbindung des nördlichen Plangebietsrandes in den Landschaftsraum.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude auf 20m im ungünstigsten Fall verhindert eine Fernwirksamkeit des Plangebietes und ermöglicht, dass die vorhandenen Waldgebiete (Füßleshau) und der Baumbestand um das Seniorenzentrum noch abschirmende und einbindende Wirkung entfalten können. Unterstützt wird die Einbindung in den Landschaftsraum durch die Abstufung der Gebäudehöhen und der Nutzungsdichte von Osten (Containerbahnhof) nach Westen.

- Schutzgut Mensch

Die im Rahmen der Planung vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherung der Landschaft als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen sind im vorhergehenden Abschnitt beschrieben.

Zur Sicherung eines attraktiven und gesunden Arbeitsumfeldes tragen vor allem die mittig gelegenen gliedernden Ausgleichflächen bei, sowie die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume durch Alleen und die Grünflächen- und Pflanzgebote auf den Baugrundstücken.

Unzulässige Lärmemissionen mit Auswirkung auf benachbarte Siedlungsflächen werden vermieden durch die Zonierung innerhalb des Plangebietes. In den dem

Seniorenzentrum benachbarten Gewerbegebieten sind ausschließlich Nutzungen vorgesehenen, die das Seniorenzentrum nicht wesentlich stören.

- Kultur- und Sachgüter  
Auf mögliche Vorkommen von Resten mittelalterlicher Siedlungen im Boden des Plan-gebiets und die Folgen bei Erdbaumaßnahmen wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

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

Bei der Durchführung dieser Planung sind keine erheblichen neuen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten. Von einer ausführlichen Untersuchung der Entwicklungen wird daher abgesehen. Die abschließende qualitative und quantitative Bewertung des Eingriffs erfolgt in Abschnitt 11 „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.“

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

Bei der Nichtdurchführung dieser Planung sind keine Veränderungen zum derzeitigen Zu-stand zu erwarten. Die rechtskräftigen bestehenden Bebauungspläne bleiben erhalten.

## **9. Einschränkungen und Schwierigkeiten bei der Datenerfassung und Wirkungsprognose**

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

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

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich keine neuen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring). Es wird auf die bereits festgesetzten und weiterhin gültigen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) aus dem Bebauungsplan "Himmelweiler II" verwiesen, die übernommen werden:

"Der Erfolg der Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Feldlerchenpopulation ist zu überwachen. Dabei muss auf den Ausgleichsflächen ein dauerhaft höherer Bruterfolg als auf konventionell bewirtschafteten Flächen nachgewiesen werden. Es wird vorgeschlagen die Bestandserfassung im 1, 2. 3, und 5. Jahr nach Einrichtung des Ersatzflächen und danach im 5 Jahres Rhythmus vorzunehmen. Gegebenenfalls müssen die Nutzungsauflagen auf den Ersatzflächen nachgebessert werden."

## **11. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Die Ermittlung der Eingriffsintensität und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Entscheidung für das „bayerische Modell“ ist der Tatsache geschuldet, dass auch das Ökokonto der Gemeinde Dornstadt nach diesem Modell geführt wird und so eine entsprechende und vergleichbare Verrechnung mit diesem ermöglicht wird.

In beiliegendem Plan "Lageplan Veränderungen" (M 1:3000) sind die Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt. Flächen auf denen keine qualitative Veränderung stattfindet, sind aus der Bilanzierung ausgenommen.

In einem ersten Schritt werden die Flächen mit naturschutzrechtlichen Eingriffen aus den bestehenden Bebauungsplänen benannt und entsprechend dem Leitfaden bewertet. Im Anschluss wird daraus der Kompensationsbedarf errechnet.

#### Flächen aus Bebauungsplan "Dornstadt Süd, 1. Änderung":

- Eingriff in Ausgleichsfläche A 1:  
Betroffene Flächengröße: 3.780 m<sup>2</sup>  
Einordnung: Kategorie II, oben (struktureiche Gräben und Versickerungsmulden)  
3.049 m<sup>2</sup>: Umwandlung in GI -> Kompensationsfaktor 1,0  
731 m<sup>2</sup>: Umwandlung in öffentliche Grünfläche -> Kompensationsfaktor 0,3
- Eingriff in Ausgleichsfläche A2:  
Betroffene Flächengröße: 9.626 m<sup>2</sup>  
Einordnung: Kategorie II, oben (struktureiche Gräben und Versickerungsmulden; Feldgehölze; Obstwiesen) – Umwandlung in Fläche für die Landwirtschaft - Ackerflächen (Kategorie I, oben) -> Kompensationsfaktor 0,3
- Eingriff in Ausgleichsfläche A3:  
Betroffene Flächengröße: 414 m<sup>2</sup>  
Einordnung: Eingriffsschwere Typ A; Kategorie II, oben (struktureiche Gräben und Versickerungsmulden; Feldgehölze) – Umwandlung in Öffentliche Grünflächen -> Kompensationsfaktor 0,3
- Veränderung GI:  
Betroffene Flächengröße: 9.100 m<sup>2</sup>  
Einordnung: GI (GRZ 0,8) – Umwandlung in öffentliche Grünfläche (extensiv genutztes Grünland); Kategorie II, oben -> Kompensationsfaktor - 1,0
- Summe Dornstadt Süd, 1. Änderung:  
3.049 m<sup>2</sup> x 1,0 = 3.049 m<sup>2</sup>  
731 m<sup>2</sup> x 0,3 = 219 m<sup>2</sup>  
9.626 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.888 m<sup>2</sup>  
414 m<sup>2</sup> x 0,3 = 124 m<sup>2</sup>  
9.100 m<sup>2</sup> x - 1,0 = 9.100 m<sup>2</sup>

Summe Kompensationsbedarf: - **2.820 m<sup>2</sup>**

#### Flächen aus Bebauungsplan "Dornstadt Himmelweiler II":

- Eingriff in Ausgleichsfläche A1:  
Betroffene Flächengröße: 4.360 m<sup>2</sup>  
Einordnung: Kategorie II, oben (struktureiche Gräben und Versickerungsmulden)  
-> Kompensationsfaktor 1,0
- Eingriff in Ausgleichsfläche A2:  
Betroffene Flächengröße: 1.998 m<sup>2</sup>  
Einordnung: Kategorie II, oben (Feldgehölze, extensiv genutztes Grünland)  
-> Kompensationsfaktor 1,0
- Eingriff in Ausgleichsfläche A3:  
Betroffene Flächengröße: 17.520 m<sup>2</sup>  
Einordnung: Kategorie II, oben (struktureiche Gräben und Versickerungsmulden; Feldgehölze) – Umwandlung in Ackerflächen (Kategorie I, oben) -> Kompensationsfaktor 0,3
- Eingriff in private Pflanzgebote:  
Betroffene Flächengröße: 2.226 m<sup>2</sup>  
Einordnung: Kategorie II, oben (Feldgehölze) -> Kompensationsfaktor 1,0
- Summe Himmelweiler II:  
4.360 m<sup>2</sup> x 1,0 = 4.360 m<sup>2</sup>  
1.998 m<sup>2</sup> x 1,0 = 1.988 m<sup>2</sup>  
17.520 m<sup>2</sup> x 0,3 = 5.256 m<sup>2</sup>  
2.226 m<sup>2</sup> x 1,0 = 2.226 m<sup>2</sup>

Summe Kompensationsbedarf: **12.248 m<sup>2</sup>**

Insgesamt generiert die Änderung der Bebauungspläne ein Kompensationsumfang von:

– 2.820 m<sup>2</sup> + 12.248 m<sup>2</sup> = **9.428 m<sup>2</sup>**

Innerhalb des Plangebietes wird eine ausgeglichene Bilanz nicht erreicht.

Der Kompensationsbedarf von 9.428 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Dornstadt abgebucht. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden zurzeit zahlreiche Maßnahmen mit Kompensationswirkung bewertet und in das Ökokonto der Gemeinde gebucht. Darunter finden sich u.a. folgende Maßnahmen:

- Ansaat einer extensiven Blumenmischung auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche von 3.376 m<sup>2</sup> auf dem Fl.st. Nr. 549; Gemarkung Dornstadt.
- Pflanzung eines linienförmigen Feldgehölzes (ca. 300 m) auf dem Fl.st. Nr. 919; Gemarkung Dornstadt zur Verbindung mit einem südlich gelegenen Feldgehölz.
- Ansaat einer extensiven Grünlandmischung auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf dem Fl.st. Nr. 108; Gemarkung Bollingen.
- Erstpflegemaßnahme Kiesental in mehreren Schritten auf einer Fläche von ca. 8 ha auf den Fl.st. Nr. 612/1 und 562; Gemarkung Bollingen.
- Anlage eines flächigen Feldgehölzes auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> auf dem Fl.st. Nr. 511; Gemarkung Tomerdingen.
- Anlage eines flächigen Feldgehölzes auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> auf dem Fl.st. Nr. 444/1; Gemarkung Tomerdingen.

## 12. Zusammenfassung

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