Anlage 4 zu GD 262/22

Planbereich	Plan Nr.
280	**52**

Stadt Ulm Stadtteil Lehr

Bebauungsplan

Ulm - Himmelweiler VI

Vorentwurf

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, den 17.06.2022

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH Neu-Ulm/ Stadt Ulm - SUB IV

A. Städtebaulicher Teil

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt den Planbereich im Bestand als gewerbliche Baufläche (Planung) dar.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Das in Dornstadt seit vielen Jahrzehnten ansässige Unternehmen CNC-Technik Mack GmbH & Co. KG mit Hauptsitz in der Dieselstraße 25, 89160 Dornstadt plant eine Betriebserweiterung.

Am neuen Standort „Himmelweiler“ kann eine umfassende und gebündelte Betriebsverlagerung und -erweiterung umgesetzt werden.

Die geplante Gebietserweiterung erfolgt sowohl auf der Gemarkung Dornstadt als auch auf der Gemarkung Ulm.

Die Gewerbeentwicklung findet auf der Gemarkung Ulm auf den Grundstücken bzw. Teilgrundstücken (*) Flurnummer 657/9, 657/8, 657(*) und 664/2 statt.

Die Grundstücke auf der Gemarkung Ulm wurden bereits 2010 in Zusammenhang mit der gesamten Entwicklung des Gewerbegebietes Himmelweiler der Gemeinde Dornstadt im Rahmen eines Gemarkungsausgleiches der Stadt Ulm zugeteilt.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Um für das Unternehmen eine zusammenhängende Gewerbegebietserweiterung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ulm – Himmelweiler VI“ erforderlich. Der Bebauungsplan schließt planungsrechtlich die Lücke zwischen dem sich ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Himmelweiler III“ der Gemeinde Dornstadt und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Himmelweiler I und II“ ebenfalls der Gemeinde Dornstadt.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich westlich des bestehenden und bereits aufgesiedelten Gewerbegebietes Himmelweiler, nördlich der Autobahn A8, östlich der Bundesstraße B10.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen bzw. Teilflächen (*) mit den Flurstücken Nr. 657(*), 657/9, 657/8 und 664/2 der Gemarkung Ulm. Die Flurstücke werden aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Ein rund 15 m breiter Streifen, welcher sich zwischen dem östlich bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Erweiterung befindet, dient der Wasserwirtschaft des bestehenden Gewerbegebietes. Innerhalb dieses Bereiches wird das anfallende Niederschlagwasser in einer Regenrückhaltemulde in den südlich liegenden Kanal abgeleitet. Die Fläche ist zudem im rechtskräftigen

Bebauungsplan Himmelweiler II der Gemeinde Dornstadt als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich wurde im Zuge der Ausbaumaßnahmen des Gewerbegebiets naturnah gestaltet und entlang der Mulde Einzelbäume angepflanzt.

Die geplante Erweiterung fügt sich an das bestehende Gewerbegebiet Himmelweiler II der Gemeinde Dornstadt an. Das Gewerbegebiet wurde bereits in den vergangenen Jahren entwickelt und ist inzwischen nahezu vollständig aufgesiedelt.

Im Bereich der Gemeinde Dornstadt schließt der Geltungsbereich an die freie landwirtschaftliche Feldflur an. Nordwestlich befindet sich das Diakonische Institut für Soziale Berufe gGmbH, eine Bildungseinrichtung für soziale Berufe. Ebenfalls im Bereich der nordwestlichen Bebauung ansässig ist das Altenzentrum Dornstadt und das Fachpflegeheim der evangelischen Heimstiftung. Für diesen Siedlungsbereich besteht bereits ein städtebauliches Konzept welches eine geplante Wohnbebauung, unter Integration der am Standort vorhandenen Pflegeeinrichtungen vorsieht.

Westlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung schließt der Planumgriff an die vorgesehenen Gewerbeflächen der Gemeinde Dornstadt an.

Im Süden schießt der Vorhabenstandort an die Straße Himmelweiler sowie darüber hinaus an den Abfahrtsbereich der Autobahn A8, und an die Autobahn A8 an.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Gemeinde Dornstadt werden von Südwesten in Richtung Norden von einer 110 kV Hochspannungsfreileitung der Netze BW durchquert. Dabei liegt zentral im Plangebiet einer der 110 kV Freileitungsmasten.

Die Erschließung erfolgt über einen Durchstich der Otto-Lillenthal-Straße aus dem bestehenden Gewerbegebiet, sowie aus Süden über die Straße Himmelweiler.

Das Straßenverkehrsnetz an, welches das Plangebiet angebunden werden soll, ist bereits im Bestand vorhanden und für einen in Gewerbegebiet stattfindender Verkehr ausgelegt (Querschnitt 6,00 m bzw. 6,50 m zzgl. Gehwege)

Die Topografie innerhalb des Plangebietes kann als weitestgehend eben beschrieben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ulm - Himmelweiler VI" umfasst eine Größe von ca. 1,5ha.

Die gesamte Gewerbegebietserweiterung umfasst eine Größe von ca. 10,3 ha, wovon rund 8,8 ha auf der Gemarkung Dornstadt liegen.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungskonzept (LEP) Baden-Württemberg (2002)

Die Stadt Ulm liegt gemäß der Karte Raumkategorie des Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg im Verdichtungsraum. Dabei ist Ulm als Oberzentrum an den überregionalen Entwicklungsachsen Memmingen – Ulm – Göppingen, Biberach – Ulm – Giengen an der Brenz und Ehingen (Donau) – Ulm – Günzburg ausgewiesen.

Hierzu formuliert das Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg folgende Ziele und Grundsätze:

2.2 Verdichtungsräume

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sicher und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktonen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.

2.2.2.3 (G) Ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten ist bereitzustellen, insbesondere für Betriebe und Einrichtungen, die auf die Standortbedingungen und Fühlungsvorteile der Verdichtungsräume angewiesen sind und zur Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze und höherwertiger Dienstleistungen beitragen können.

2.2.3 (G) In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und Ressourcen schonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.

2.2.3.1 (Z) Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

2.2.3.3 (Z) Auf Flächen und Energie sparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung, insbesondere an Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, Infrastruktur- und Erholungseinrichtungen ist hinzuwirken.

2.3.1.2 (Z) Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

2.4.3.2 (G) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern

Im Plangebiet:

Durch die westliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Himmelweiler wird an eine bestehende und geeignete Siedlungsstruktur angebunden. Die im Bestand vorhandene Infrastruktur kann wirtschaftlich genutzt und weiter ausgebaut werden. Um auch weiterhin zukunftsfähig zu bleiben ist es erforderlich, dass das Unternehmen seine Produktions- und Lagerstätten erweitert und gebündelt an einem zentralen Ort zusammenfügt. Da die Erweiterung nicht an den beiden bestehenden Standorten erfolgen kann und im bestehenden Gewerbegebiet Himmelweiler keine Gewerbeflächen in entsprechender Größenordnung zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes Himmelweiler nach Westen hin erforderlich. Dort können dem Unternehmen entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden um die geplante Betriebserweiterung umsetzten zu können. Die bestehenden Arbeitsplätze können somit gesichert und weiter ausgebaut werden.

Die geplante Weiterentwicklung des Gewerbegebietes befindet sich durch die direkten Anbindungen an die Autobahn A8 und die Bundesstraße B10 an einem überregional verkehrlich günstigen Standort.

5.2 Regionalplan Donau-Iller

Ulm liegt an den überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ehingen – Günzburg, Memmingen – Göppingen und Biberach – Giengen an der Brenz innerhalb des Verdichtungsraums. Ulm ist dabei als Stadtkreis und Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Gewerbestandort Himmelweiler sowie die nun geplante westliche Erweiterung innerhalb des Wasserschongebietes. Ebenfalls wird der Standort von Richtfunkstrecken mit

Richtfunkstellen durchquert. Die Karte 3 Landschaft und Erholung weist für den Vorhabenstandort und für das weitere Umfeld keine Schutzgebiete, regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete aus.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE) sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Mit der Zulässigkeit bzw. mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen im Gewerbegebiet soll eine strukturierte dem baulichen Umfeld angepasste Entwicklung der Gebietserweiterung gewährleistet werden.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen da die Fläche der Erweiterung eines ansässigen Unternehmens bereitgestellt werden soll und dadurch die Gewerbegebietsentwicklung und der Gewerbestandort Dornstadt gestärkt werden soll.

Ebenfalls nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Aufgrund der Störeinflüsse und des Konfliktpotentials werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Entwicklung der gewerblichen Betriebserweiterung dienen soll.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den Einschränkungen bestehen.

Ziel der Plangebietsentwicklung ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine dem baulichen Umfeld sowie den Anforderungen des Gewerbebetriebes Mack angemessene gewerbliche Entwicklung zur Stärkung des Standortes zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Baumassenzahl (BMZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstgrenzen,

bestimmt. Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird gemäß der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) auf 0,8 festgesetzt. Die Baumassenzahl im Gewerbegebiet wird gemäß § 17 BauNVO auf einen Wert von 10,0 festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlage (OK) wird als relative Höhe über dem vorhandenen, anstehenden Gelände definiert. Die Oberkante der baulichen Anlagen wird dabei mit einer Höhe von 14 m bestimmt.

Dabei orientiert sich die Höhenentwicklung an der bereits im Bestand vorhandenen östlichen Gewerbebebauung. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind abgestuft von Osten nach Westen bauliche Höhen von 18 m bis am westlichen Rand 14 m zulässig.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine angepasste, strukturierte gewerbliche Bebauung entsprechend den Anforderungen des Unternehmens ermöglicht werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und ebenerdige Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so ausgebildet, dass eine möglichst flexible Bebauung erfolgen kann.

Die Bauweise wird im Industrie- und Gewerbegebiet als abweichende Bauweise festgesetzt, so dass bauliche Anlagen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die geplanten Produktions- und Lagerhallen eine Länge von 50 m deutlich überschreiten. Um dem Unternehmen zu ermöglichen, dass die geplanten Gebäude wirtschaftliche Betriebsabläufe gewährleisten, wird im gesamten Gebiet die abweichende Bauweise festgesetzt.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Gebietserweiterung erfolgt über die Otto-Lilienthal-Straße aus dem bestehenden Gewerbegebiet, sowie im Süden über die Straße Himmelweiler. Da das Gebiet insgesamt von einem Betrieb entwickelt wird und zur Umsiedlung und Zusammenführung seiner Betriebsstandorte entwickelt wird, ist die interne betriebliche Erschließung in der Ausführungsplanung zu prüfen und herzustellen. Vorgesehen ist durch die interne Erschließung des gesamten Betriebsgeländes einen Ringschluss unter Anbindung an die Otto-Lilienthal-Straße und die Straße Himmelweiler herzustellen.

Die Straße Himmelweiler ist bereits mit einem Straßenquerschnitt von 10,50 m im Bestand vorhanden und somit für die Anbindung der Gewerbegebietsentwicklung geeignet.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wurde ein Grünordnungskonzept aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Die zwischen der geplanten westlichen Erweiterung und dem östlich bestehenden Gewerbegebiet befindliche öffentliche Grünfläche war im rechtskräftigen Bebauungsplan Himmelweiler II der Gemeinde Dornstadt bereits als Grünfläche sowie als Ausgleichsfläche und Fläche für die Wasserbewirtschaftung festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche wurde im Zuge der Herstellung

der Erschließungsmaßnahmen zum Gebiet Himmelweiler II eine durchgängige Versickerungsmulde hergestellt, sowie am westlichen Rand entlang Einzelbäume angepflanzt.

Die Versickerungsmulde bleibt erhalten und wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen rechtlich gesichert. Die festgesetzte Ausgleichsfläche kann für den Eingriff der geplanten Erweiterung nicht herangezogen werden da die Fläche bereits für den Eingriff des Gebietes Himmelweiler III angesetzt wurde.

Um einen Übergang zur umschließenden freien Landschaft herzustellen, wird im Bebauungsplanteil der Gemeinde Dornstadt eine angemessene, 15 m breite Gebietseingrünung festgesetzt.

Aufgrund der zukünftig vorgesehenen Straßenführung der Straße Himmelweiler ergibt sich südlich der geplanten Trasse eine Freifläche. Da diese im Umgriff der Anbauverbotszone der Autobahn A8 und der Bundesstraße B10 liegt kann diese nicht bebaut werden. Die Fläche wird als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft herangezogen und ist entsprechend herzustellen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass pro 10 Stellplätze ein Baum gemäß Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen ist.

Flachdächer sind generell mit einem mindestens 10 cm hohen Substrataufbau extensiv zu begrünen.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen kann ein durchgrüntes Gewerbegebiet mit ökologisch hochwertigen Vegetationsflächen entstehen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere ist im Teil B der Begründung dargestellt.

6.7 Spezieller Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

6.9 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude, Büros usw.), die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welches Immissionskontingent (LIK,i,j) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Es wurde von dem Wert von 15 dB(A) entsprechend der DIN 45691 abgewichen, damit das Relevanzkriterium an den relevanten Immissionsorten unter dem Immissionskontingent liegt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA15-015-G02-01 vom 06.05.2022 aufzeigt, werden die reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Teilfläche aus dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren „Himmelweiler III“ der Gemeinde Dornstadt eingehalten.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

IO 02

Der Immissionsort befindet sich unmittelbar neben dem Plangebiet. Auch wenn zur Ermittlung der Lärmemissionskontingente eine Einwirkungsrichtung von 360°Grad angesetzt wird, so ist im Vollzug die Lage des Immissionsortes am Gebäude entscheidend und es können entsprechende Abschirmungen (durch das eigene Gebäude) berücksichtigt wer-den. Ein Immissionsort der sich an der Westfassade eines Gebäudes befindet und dann direkt zum Plangebiet zeigt, wird durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen die aus Norden, Süden und Osten auf das Gebäude einwirken kaum belastet. Anders herum wer-den Immissionsorte die sich an den vom Plangebiet abgewandten Fassaden befinden durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen stärker belastet, dafür aber durch das Plangebiet weniger. Es wird daher aus fachlicher Sicht für

sinnvoll erachtet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für den Immissionsort im direkten Umfeld zum Plangebiet lediglich um 3 dB(A) zu reduzieren.

IO 03

Der Immissionsort befindet sich in südlicher Richtung nahe des Plangebietes. Auch wenn zur Ermittlung der Lärmemissionskontingente eine Einwirkungsrichtung von 360°Grad an-gesetzt wird, so ist im Vollzug die Lage des Immissionsortes am Gebäude entscheidend und es können entsprechende Abschirmungen (durch das eigene Gebäude) berücksichtigt werden. Ein Immissionsort der sich an der Nordfassade eines Gebäudes befindet und dann direkt zum Plangebiet zeigt, wird durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen die aus Osten, Süden und Westen auf das Gebäude einwirken kaum belastet. Andersherum werden Immissionsorte die sich an den vom Plangebiet abgewandten Fassaden befinden durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen stärker belastet, dafür aber durch das Plangebiet weniger. Es wird daher aus fachlicher Sicht für sinnvoll erachtet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für den Immissionsort im erweiterten Nahbereich zum Plangebiet lediglich um 6 dB(A) zu reduzieren.

Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig.

Entsprechend der TA Lärm ist in einem Gewerbegebiet nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) zulässig. Wenn die Betriebe die für die Nachtzeit festgesetzten Lärmemissionskontingente ausschöpfen ist damit zu rechnen, dass in der Nachbarschaft innerhalb des Gewerbegebietes die Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegen. Somit kann nach den Maßgaben der TA Lärm durch diese Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft (im Gewerbegebiet) einen Abwehranspruch gegen diese Betriebe geltend machen werden. Dies hätte zur Folge, dass die Lärmemissionskontingente nicht ausgeschöpft werden können. Daher wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Für Büroräume und ähnliche Nutzungen (Arztpraxis, Labor usw.) ist für den Nachtzeitraum der in der TA Lärm für den Tagzeitraum maßgebliche Immissionsrichtwert von 65 dB(A) heranzuziehen. Der Schutzanspruch richtet sich nach Nr. 6.1 der TA Lärm. Entsprechend der Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 wird davon ausgegangen, dass benutzte Büroräume auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben.

Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO und Zulässige Nutzun-gen und Zweckbestimmung des Plangebiets

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird planübergreifend gem. §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zum Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet - Ulm Nord“ gegliedert.

Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird.

Die Stadt Ulm wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO erhalten

Somit ist innerhalb des Gebietes der Gemeinde der Gebietstypus „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO gewahrt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein Gewerbe- und Industriegebiet hin zur Bundesautobahn A8.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6.10 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen geregelt. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kläranlage entsorgt.

Für die Stromversorgung wird das ebenfalls bestehende Netz erweitert.

6.11 Niederschlagswasser

In den textlichen Hinweisen wird aufgeführt, dass gesammeltes, unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen vorrangig flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern ist. Parallel zum Bebauungsplan wurde bereits ein Konzept zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann in die östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Versickerungsmulde eingeleitet werden. Die Mulde schließt im Süden an das bestehende technische Infrastrukturnetz.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte flächige Dachbegrünung kann zudem ein Teil den Niederschlagswasser auf den Dachflächen zurückgehalten werden.

Bei den Einrichtungen und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

6.12 Geotechnik / Boden- und Wasserschutz

Es werden im Zuge von Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro notwendig bzw. empfohlen.

6.13 Erdmassenausgleich / Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorbehaltlich einer bau- und umwelttechnischen Eignung vor Ort möglichst wiederverwendet werden.

6.14 Wasserschutzgebiete

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 Denkmalpflege sowie zu möglichen Bodenverunreinigungen bei Aushubarbeiten und zu Standplätzen der Müllentsorgung im Bebauungsplan aufgeführt.

6.15 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.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca.	15.193 m²
davon: Gewerbegebiet (GE)	ca.	12.304 m²
davon: Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.889 m²

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Ulm - Himmelweiler VI".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Das in Dornstadt seit vielen Jahrzehnten ansässige Unternehmen CNC-Technik Mack GmbH & Co. KG mit Hauptsitz in der Dieselstraße 25, 89160 Dornstadt plant eine Betriebserweiterung.

Ziel der Planung ist es die planungsrechtliche Voraussetzung für die notwendige betriebliche Erweiterung zu schaffen.

Aufgrund des dynamischen Betriebswachstums ist der Ausbau des Unternehmens in Form von Produktions- und Lagerhallen zwingend erforderlich. Da das Unternehmen an den beiden Firmenstandorten in Dornstadt aus Platzgründen nicht mehr erweitern kann, sind die Neubaumaßnahmen im Anschluss an das Gewerbegebiet Himmelweiler erforderlich.

Die Erweiterung ist im Gebiet Himmelweiler auf den Grundstücken bzw. Teilgrundstücken (*) Flurnummer 657/9, 657/8, 657(*)und 664/2 der Gemarkung Ulm, sowie auf den Flurstücken Nr. 666/17, 666/20, 664/2(*) und 673 (*) der Gemarkung Dornstadt geplant.

Mit und durch die geplante Erweiterung besteht die Möglichkeit, dass die CNC-Technik Mack GmbH & Co. KG auch zukünftig als konkurrenzfähiges Unternehmen in Dornstadt und teilweise in Ulm erhalten bleibt, das Arbeitsplatzangebot gesichert und weiter ausgebaut werden kann.

Die unmittelbare Lage an der Autobahn A8 und der Bundesstraße B10 unterstreichen den Standort Himmelweiler III bzw. Himmelweiler VI als geplante gewerbliche Weiterentwicklung.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Erweiterung des Unternehmens innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

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

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Ulm weist die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ulm - Himmelweiler VI" bereits als Gewerbegebiet aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan "Ulm - Himmelweiler VI" kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Regionalplan Donau-Iller

Ulm liegt an den überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ehingen – Günzburg, Memmingen – Göppingen und Biberach – Giengen an der Brenz innerhalb des Verdichtungsraums. Ulm ist dabei als Stadtkreis und Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Gewerbestandort Himmelweiler sowie die nun geplante westliche Erweiterung innerhalb des Wasserschongebietes. Ebenfalls wird der Standort von Richtfunkstrecken mit Richtfunkstellen durchquert. Die Karte 3 Landschaft und Erholung weist für den Vorhabenstandort und für das weitere Umfeld keine Schutzgebiete, regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete aus.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in schriftlicher Form dargestellt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe werden die Flächen entsprechend der Ökokontoverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010 klassifiziert und bilanziert.

5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

5.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des bestehenden und bereits aufgesiedelten Gewerbegebietes Himmelweiler, nördlich der Autobahn A8, östlich der Bundesstraße B10.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen bzw. Teilflächen (*) mit den Flurstücken Nr. 657/9, 657/8 und 664/2(*) der Gemarkung Ulm. Die Flurstücke werden aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Ein rund 15 m breiter Streifen, welcher sich zwischen dem östlich bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Erweiterung befindet, dient der Wasserwirtschaft des bestehenden Gewerbegebietes. Innerhalb dieses Bereiches wird das anfallende Niederschlagwasser in einer Regenrückhaltemulde in den südlich liegenden Kanal abgeleitet. Die Fläche ist zudem im rechtskräftigen Bebauungsplan Himmelweiler II der Gemeinde Dornstadt als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser Bereich wurde im Zuge der Ausbaumaßnahmen des Gewerbegebiets naturnah gestaltet und entlang der Mulde Einzelbäume angepflanzt.

Die geplante Erweiterung fügt sich an das bestehende Gewerbegebiet Himmelweiler an.

Im Bereich der Gemeinde Dornstadt schließt der Geltungsbereich an die freie landwirtschaftliche Feldflur an. Nordwestlich befindet sich das Diakonische Institut für Soziale Berufe gGmbH, eine Bildungseinrichtung für soziale Berufe. Ebenfalls im Bereich der nordwestlichen Bebauung

ansässig ist das Altenzentrum Dornstadt und das Fachpflegeheim der evangelischen Heimstiftung. Für diesen Siedlungsbereich besteht bereits ein städtebauliches Konzept welches eine geplante Wohnbebauung, unter Integration der am Standort vorhandenen Pflegeeinrichtungen vorsieht.

Westlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung schließt der Planumgriff an die vorgesehenen Gewerbeflächen der Gemeinde Dornstadt an.

Im Süden schießt der Vorhabenstandort an die Straße Himmelweiler sowie darüber hinaus an den Abfahrtsbereich der Autobahn A8, und an die Autobahn A8 an.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Gemeinde Dornstadt werden von Südwesten in Richtung Norden von einer 110 kV Hochspannungsfreileitung der Netze BW durchquert. Dabei liegt zentral im Plangebiet einer der 110 kV Freileitungsmasten.

Die Erschließung erfolgt über einen Durchstich der Otto-Lillenthal-Straße aus dem bestehenden Gewerbegebiet, sowie aus Süden über die Straße Himmelweiler.

Das Straßenverkehrsnetz an, welches das Plangebiet angebunden werden soll, ist bereits im Bestand vorhanden und für einen in Gewerbegebiet stattfindender Verkehr ausgelegt (Querschnitt 6,00 m bzw. 6,50 m zzgl. Gehwege)

Die Topografie innerhalb des Plangebietes kann als weitestgehend eben beschrieben werden.

5.2 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B10 und zur Bundesautobahn A8. Das Umfeld des Vorhabenstandortes ist dementsprechend bereits mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen belegt, wodurch bereits hinsichtlich der Lärm-, Abgas- und Staubbelastung eine Vorbelastung besteht. Durch die Nähe zur Bundesstraße und zur Autobahn ist der Standort günstig an das über-regionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das östliche Umfeld des Plangebietes ist bereits durch Gewerbebetriebe das bestehende Gewerbegebietes Himmelweiler II und Himmelweiler V bebaut.

Nordwestlich befindet sich die Diakonisches Institut für Soziale Berufe gGmbH, eine Bildungseinrichtung für soziale Berufe. Ebenfalls im Bereich der nordwestlichen Bebauung ansässig ist das Altenzentrum Dornstadt und das Fachpflegeheim der evangelischen Heimstiftung.

Für diesen Siedlungsbereich sieht der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dornstadt eine städtebauliche Mischgebietserweiterung vor. Ebenfalls gibt es für diesen Siedlungsbereich erste konzeptionelle Überlegung der wohnbaulichen Gebietsentwicklung.

Dementsprechend bestehen im Umfeld der Gewerbegebietserweiterung auf der Gemarkung Ulm und Dornstadt Ansprüche an gesunde Wohnverhältnisse.

Visuell ist das Vorhabenumfeld bereits durch die bestehende Gewerbebebauung sowie das überregionale Straßenverkehrsnetz geprägt und vorbelastet.

Ein freies und bislang unbebautes Landschaftsbild erstreckt sich nach Norden. Die nördlichen Flächen sind landwirtschaftlich geprägt. Das nördliche Flurwegnetz wird in Teilen durch Vegetationsbestände in Form von Bäumen und Sträuchern gesäumt.

Zusammenfassende Bewertung:
Das Plangebiet und dessen wirkungsrelevante Umgebung sind hinsichtlich des Schutzguts vorbelastet und von geringer Bedeutung.

5.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.

Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung weicht die reale Vegetation von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Der Bestand wird von Feldfrüchten mit vereinzelter randlicher Ackerbegleitflora gebildet. Nördlich sowie südlich der bestehende Straße Himmelweiler befinden sich angrenzende Grünflächen die durch einen Gehölzbestand bewachsen sind.

Die zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Gebietserweiterung bestehende Grünfläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche für den Eingriff des Gewerbegebietes angesetzt wurde ist bereits hergestellt und wir extensiv genutzt. Der Bereich wurde zudem als Regenrückhaltemulde mit einer begleitenden Einzelbaumpflanzung entwickelt. Die Regenrückhaltemulde sowie der Vegetationsbestand der Ausgleichsfläche bleibt im Bestand erhalten, da diese Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung unumgänglich ist.

Mit Ausnahme der aufgeführten extensiven Vegetationsstrukturen und der Gehölzbestände sind innerhalb des Vorhabenstandortes keine nennenswerten Elemente, die von Bedeutung für Natur und Landschaft sind, enthalten.

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Es liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld ebenfalls keine amtlich kartierten Biotope. Die nächstgelegenen Biotopstrukturen befinden sich südlich der Autobahn A8 rund 500 m vom Vorhabengebiet entfernt.

Zusammenfassende Bewertung:
Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

5.4 Schutzgut Fläche

Die Flächen befinden sich in einem bereits anthropogen geprägten Umfeld. Östlich schließt das bestehende Gewerbegebiet Himmelweiler an den Vorhabenstandort an.

Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Im Westen verläuft zudem in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B10. Im Süden schließt der Standort an die Straße Himmelweiler, sowie darüber hinaus an die Autobahn A8 und die Autobahnabfahrt an.

Westlich der Bundesstraße B10 befindet sich das bestehende Gewerbegebiet von Dornstadt und der zentrale Firmensitz des Unternehmens.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist für den Standort Böden aus Parabraunerde aus Lösslehm, mit einer hohen Wertigkeit aus.

Schutzgebiete bzw. Biotope sind innerhalb des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:
Die Flächen sind aufgrund ihrer Bodenwertigkeit von hoher Bedeutung.

5.5 Schutzgut Boden

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als weitestgehend eben beschrieben werden. Die Böden im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Gemäß der Bodenkarte M = 1:50.000 dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kommen innerhalb des Vorhabenstandortes Böden aus Parabraunerde aus Lösslehm vor.

Das Ausgangsmaterial bildet dabei der Lösslehm, häufig mehrschichtig; aus jüngerem äolischem Sediment über älterem und dichterem teilweise als Fließerde umgelagertem Lösslehm.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sind bodenkundliche Untersuchungen mit detaillierten Aufschlüssen über den Baugrund durchzuführen.

Die ökologische Bodenfunktion (nach Bodenschutz 23) werden vom Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg wie folgt angegeben:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	3,0 (hoch)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	2,5 (mittel bis hoch)
Filter und Puffer für Schadstoffe:	3,0 (hoch)
Gesamtbewertung:	2,83 (hoch)

Zusammenfassende Bewertung:
Die Flächen sind aufgrund ihrer Bodenwertigkeit für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

5.6 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden. Das nächstgelegene, festgesetzte Wasserschutzgebiet Zone III (WAS 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart) befindet sich rund 200 m östliche der Gebietserweiterung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

Bezüglich der hydrogeologischen Einheit gehört das Gebiet zur übrigen Molasse.

Als Grundwasserleitertyp werden gemäß dem Landesamt für Geologie, Rostoffe und Bergbau Verschwemmungssedimente, Lößsedimente sowie Mergelstetten-Formation angegeben. Die Porendurchlässigkeit der Deckschichten ist gering bis fehlend.

Zusammenfassende Bewertung:
Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

5.7 Schutzgut Klima und Luft

Der Vorhabenstandort und dessen Umfeld am Rand der bebauten Bereiche zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Himmelweiler, dem überregionalen Straßenverkehrsnetz und dem westlichen Standort der Pflegeeinrichtungen besitzt die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Gemäß der Regionalen Klimaanalyse Donau-Iller befinden sich im Plangebiet keine ausgeprägten Ventilations- und Luftaustauschbahnen.

Durch die weitestgehend ebene Geländeoberfläche sowie aufgrund der bestehenden umliegenden Bebauung sowie durch das umschließende überregionale Straßenverkehrsnetz ist der Abfluss der Kaltluft räumlich begrenzt.

Zusammenfassende Bewertung:
Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

5.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die vorhandene strukturarme Agrarflächen, durch das umschließende überregionale Straßenverkehrsnetz, sowie die angrenzende gewerbliche Bebauung im Osten und die Bebauung der sozialen Einrichtungen im Nord-Westen. Ebenfalls landschaftsbildprägend ist die 110 kV-Freileitung mit ihren Leitungsmasten, die von Südwesten in Richtung Norden verläuft.

Der Erweiterungsbereich selbst weist keine besonderen, landschaftsbildprägenden Strukturen auf. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Regenrückhaltemulde befinden sich parallel dazu einzelne Baumbestände, die erhalten bleiben.

Zur Einbindung der Gebietserweiterung in das landschaftliche Umfeld und die freie Feldflur werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Das Landschaftsbild wird durch die Gebietserweiterung aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Autobahn A8 und die Bundesstraße B10 sowie durch das bestehende und bereits aufgesiedelte Gewerbegebiet nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Für die Erholungsfunktion spielt das Plangebiet keine nennenswerte Rolle, da das Umfeld bereits durch die beschriebenen Nutzungen vorbelastet ist und aufgrund dessen kein besonderes Erholungspotential aufweist.

Zusammenfassende Bewertung:
Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen ist das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotential von geringer Bedeutung.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Zusammenfassende Bewertung:
Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für das Schutzgut ohne Bedeutung.

6. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Durch die Umsetzung dieser Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Der Verursacher ist nach § 1a Abs. 3 BauGB verpflichtet, diese Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Durch die Anwendung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich können die negativen Auswirkungen vermieden, eingeschränkt bzw. ausgeglichen werden.

6.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Himmelweiler und die Expansion des bereits in Dornstadt ansässigen Betriebes wird die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen und Lärm weiter zunehmen. Der motorisierte Individualverkehr mit den damit verbundenen Emissionen wird sich im Norden von Dornstadt verstärken, jedoch an den Standorten in der Dieselstraße abnehmen und am Standort an der Straße Alte Landstraße aufgrund der Aufgabe des dortigen Standortes ganz wegfallen.

Die anlagebedingten Emissionen unterliegen den gesetzlichen Vorschriften und müssen dementsprechend eingehalten werden.

Der in knapp 500 m nordwestliche Richtung entfernte Siedlungsbereich der Gemeinde Dornstadt liegt im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietserweiterung.

Der Bau neuer Gebäude, Lagerplätze und den internen Erschließungswege führt zu einer Reduzierung der landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der bereits bestehenden großflächigen gewerblichen Bebauung im östlichen Umfeld sowie der umliegenden überregionalen Straßenverkehrsflächen (Bundesstraße B10, Bundesautobahn A8) ist bereits eine visuelle Vorbelastung des Standortes gegeben, so dass durch die geplante Gewerbegebietserweiterung keine weiterführende beeinträchtigende visuelle Umweltwahrnehmung stattfindet. Die offene Landschaft ist im Planumfeld bereits derzeit nicht mehr vorhanden und das Landschaftsbild wird durch die bestehende Bebauung bereits geprägt. Durch die randliche Eingrünung des Gebietes kann der Eingriff dennoch gemindert werden.

Die Erschließung der Gebietserweiterung findet über die bestehende Straße Himmelweiler im Süden statt. Wohnbauflächen werden hiervon nicht berührt.

Durch die weiter fortschreitende Versiegelung der Flächen ist mit einer Änderung des Mikroklimas zu rechnen, die jedoch nicht unmittelbar darstellbar ist. Weiterhin ist anzunehmen, dass durch die voranschreitende Versiegelung die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen zunehmen wird. Um dem entgegenzuwirken, hat das sich ansiedelnde Unternehmen durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Sickermulden, Dachbegrünung, etc.) dafür zu sorgen, dass der Niederschlagsabfluss vor Ort versickert wird oder gegebenenfalls auf den natürlichen Abflusswert gedrosselt wird.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, für die maßgeblichen Flächen Schallimmissionsbeschränkungen in Form von Geräusch-Emissionskontingenten erforderlich sind. Diese sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und sind einzuhalten.

Fazit:
Die zur Errichtung der Erschließung und der Gebäude notwendigen Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden Beeinträchtigungen in Form von Schall- und Staubimmissionen, die jedoch temporärer Art sind. Durch die im Bebauungsplan getroffenen schallschutztechnischen Festsetzungen gegenüber der umliegenden Bebauung mit Ansprüchen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bedingt die Planung geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Vorhaben bedingt eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Da keine Biotopflächen bzw. Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden, entstehen über die reine Flächeninanspruchnahme keine Beeinträchtigungen wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes. Durch die festgesetzte Gebietseingrünung, die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie die Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, kann eine Minderung für den Eingriff geschaffen werden und zeitgleich neue Lebensräume auf den zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebiets statt. Die Untersuchungsergebnisse werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

Fazit:
Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt kann abschließend erst nach Vorlage der artenschutzrechtlichen Untersuchung erfolgen.

6.3 Schutzgut Fläche

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist daher die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben. Hierzu wird die zugelassene Verdichtung gemäß der Orientierungswerte § 17 BauNVO auf den Wert von 0,8 festgesetzt. Die derzeitigen Ackerflächen gehen durch die Umnutzung in Gewerbefläche der Landwirtschaft verloren, erhöhen jedoch im Gegenzug den Nutzen der gewerblichen Erweiterung und der Möglichkeit dass sich der bereits in Dornstadt ansässige Betrieb entsprechend des erforderlichen Bedarfs erweitern kann. Dem Unternehmen wird so die Möglichkeit gegeben, zum einen am Standort Dornstadt zu bleiben und zum anderen die beiden bestehenden Betriebsstandorte an einem Standort zu bündeln. Dadurch können betriebliche Abläufe optimiert werden.

Die Inanspruchnahme der Flächen durch Siedlung und Verkehr ruft durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. die diesen durch Dachbegrünung oder sonstige geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten. Der Betrieb hat sicher zu stellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.

Fazit:
Die Planung bedingt eine **hohe** Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche.

6.4 Schutzgut Boden

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplante Maßnahme zur Nutzung als Gewerbegebiet in den überbauten Bereichen dauerhaft verändert. Durch den Bau von Gebäuden, Produktions- und Lagerhallen, internen Erschließungswege, Stellplätze und Hofflächen kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung

der Leistungsfähigkeit des Bodens. In den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen (Puffer, Speicher, etc.) nachhaltig verändert bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört. Die derzeitigen Ackerflächen gehen durch die Umnutzung in ein Gewerbegebiet der Landschaft verloren, erhöhen jedoch im Gegenzug die Nutzung als Gewerbegebiet und ermöglichen dem bereits in Dornstadt ansässigen Unternehmen die Erweiterung und Sicherung seines Betriebsstandortes.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle bzw. in der östlich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Erweiterung vorhandenen Versickerungsmulde vorzusehen. Ebenfalls sind die Dachflächen von Gebäuden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes extensiv zu begrünen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und über Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Fazit:
Insgesamt ist von einer **hohen** Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen.

6.5 Schutzgut Wasser

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III (WAS 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart).

Aufgrund der Versiegelung durch die gewerbliche Ansiedlung geht die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen verloren. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll weitestgehend über die belebte Bodenschicht versickert werden. Hierzu besteht bereits zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Himmelweiler und der geplanten Gebietserweiterung eine Regenwassermulde. Inwieweit diese ausreichend für die Einleitung der Gebietserweiterung dimensioniert ist und ob ggf. noch weitere Flächen für die Wasserwirtschaft in Form von Sickerung- und Rückhaltemulden hergestellt werden müssen, wird im laufenden Planungsprozess noch geklärt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

Im Bebauungsplan wird neben Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auch eine extensive Dachbegrünung der geplanten Gebäude festgesetzt. Auf den extensiv begrünten Dachflächen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten und über Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Durch den Verlust der großflächigen Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Der Betrieb hat sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.

Fazit:
Insgesamt ist von einer **mittleren** Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszugehen.

6.6 Schutzgut Klima

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich geht dessen Grundfläche als siedlungsnahes Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die geplante Entwicklung sind keine Frischluftschneisen und Luftaustauschbahnen betroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch starke Versiegelung das Mikroklima beeinflusst wird. Die Gebäude werden einen deutlich wahrnehmbaren Temperaturanstieg im Vergleich zum Istzustand bewirken.

Mit der Entstehung erheblicher Schadstoffemissionen ist aufgrund des sich im geplanten Standort anzusiedelnden Unternehmens nicht zu rechnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ein- und Durchgrünung, die Anpflanzung von Bäumen sowie, dass die Flachdächer der geplanten Gebäude extensiv zu begrünen sind, wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

Fazit:
Insgesamt ist von einer **geringen** Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft auszugehen.

6.7 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Dies ist jedoch nur temporärer Art. Mit der geplanten Überbauung durch Betriebsgebäude, Produktions- und Lagerhallen sowie durch die Herstellung von internen Erschließungswegen, Stellplätzen und Hofflächen wird das östlich anschließende bestehende Gewerbegebiet weiterentwickelt. Der Bereich im Umfeld des Vorhabenstandortes ist bereits durch das überregionale Straßenverkehrsnetz (Autobahn A8, Bundesstraße B10), durch die Bebauung des Gewerbegebietes Himmelweiler sowie durch die 110 kV-Freileitung beeinträchtigt.

Ebenfalls befinden sich innerhalb des Plangebietes keine besonderen, landschaftsbildprägenden Naturelemente.

Dadurch dass die Ausweisung des Gewerbegebietes sinnvoll an die bestehenden Gewerbeflächen im Osten angebunden und weiterentwickelt werden kann, sowie dass wie beschrieben durch die vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Strukturen bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben ist und im Bebauungsplan Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung getroffen werden, können die Auswirkungen auf dass Schutzgut durch die geplante Entwicklung als gering eingestuft werden.

Fazit:
Insgesamt ist von einer **geringen** Beeinträchtigung des Schutzguts kulturelles Erbe und Landschaftsbild auszugehen.

6.8 Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der fehlenden Nachweise von Kultur- und Sachgütern ist die Planung ohne Beeinträchtigung des Schutzguts realisierbar.

6.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Plangebiet ist Teil eines bereits umbauten Bereiches. Im Osten schließt die geplante Erweiterung an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Ebenfalls befindet sich der Erweiterungsbereich in direkter Nähe zu dem überregional bedeutsamen Straßenverkehrsnetz (Bundesstraße B10, Bundesautobahn A8). Darüber hinaus schließt südlich bzw. südwestlich der Bundesstraße B10 die Siedlungsfläche von Dornstadt an, so dass das direkte Umfeld bereits derzeitig durch die Siedlungseinheiten von Dornstadt bebaut ist.

Die geplante Flächennutzung bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich, aber auch auf deren Wirken gegeneinander. So verursacht die Versiegelung die Zerstörung des Bodengefüges und diese gleichzeitig die Fähigkeit der Fläche zur Versickerung des Niederschlags und Grundwasserneubildung. Weiterhin trägt die Versiegelung zur einer lokalen Erwärmung des Kleinklimas bei, was partiell zu einer Verschiebung der Artenansiedelung führen kann.

6.10 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens findet eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes statt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

Fazit:
Eine abschließende Bewertung findet nach Vorlage des Artenschutz-gutachtens statt.

7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Vorgabe von Artenlisten
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Festsetzung von kleintiergängigen und sockellosen Einfriedungen

Schutzgut Fläche
- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Vermeidung von Schadstoffeintrag

Schutzgut Boden
- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Vermeidung von Schadstoffeintrag

Schutzgut Wasser
- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Klima/Luft
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Vorgabe von Artenlisten
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern

Schutzgut Kulturelles Erbe und Landschaftsbild
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Vorgabe von Artenlisten

8. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung der Ausgleichsflächenbedarfs ist die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010).

8.1 Bewertung des Ausgleichszustands und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Gemarkung Ulm umfasst eine Fläche von ca. 17.154 m² und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Osten zwischen dem bestehenden und der geplanten Erweiterung befindet sich die bereits hergestellte Regenrückhaltemulde welche zugleich als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet Himmelweiler herangezogen wurde. Für den Eingriff der geplanten Gewerbegebietserweiterung kann diese Fläche daher nicht mehr angesetzt werden.

9. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

Bei Durchführung der Planung geht die landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche sowie durch die geplante Straßenverkehrsfläche Teile der Grünflächen und Einzelbäume, mit den unter Kapitel 2 beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Bei Nichtdurchführung der Planung blieben demgegenüber die bisherige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche und der Vegetationsbestand erhalten und würde weiterhin als Kaltluftentstehungsgebiet sowie zur Bewirtschaftung zur Verfügung stehen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

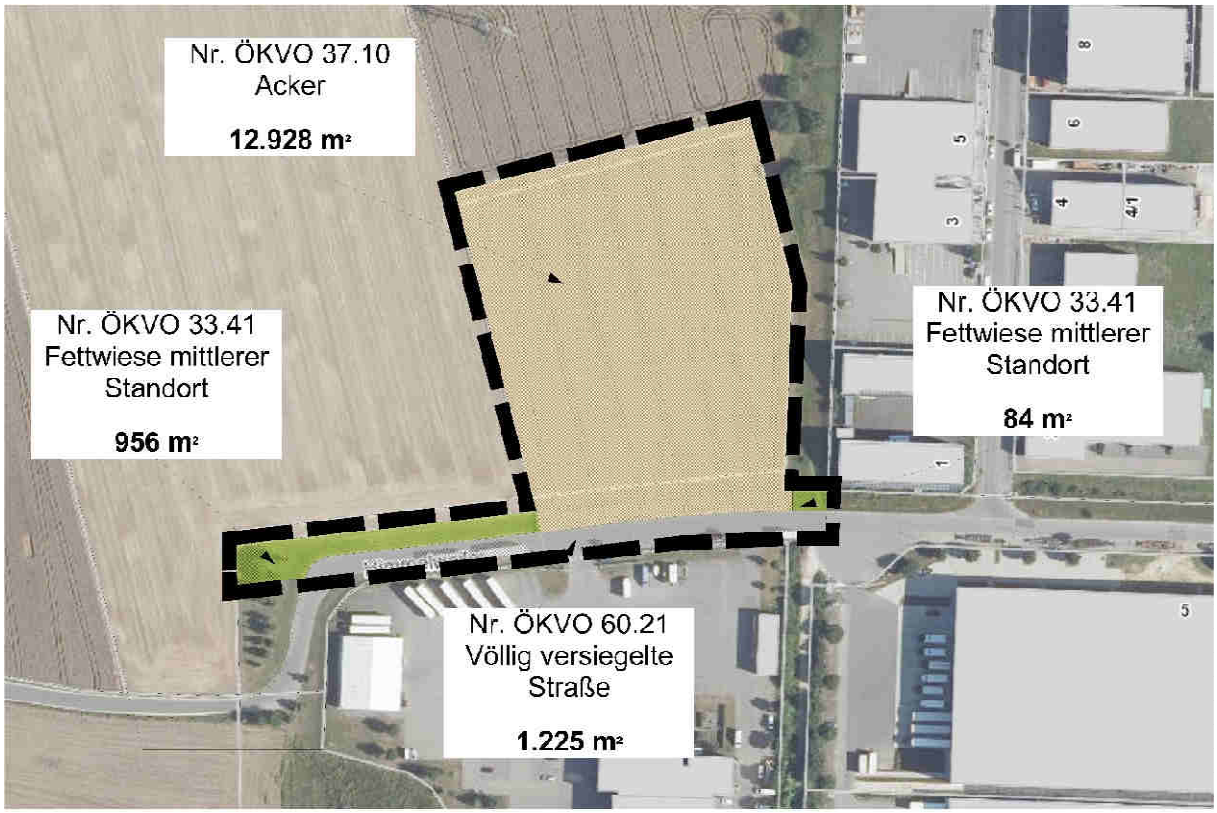
Der Eingriff ist ausgleichbar, wenn in gleichgroßem Umfang Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden können, die in der Lage sind, die nach der Ökokontoverordnung ermittelten Wertpunkte auszugleichen.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt.

Die Bewertung erfolgt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

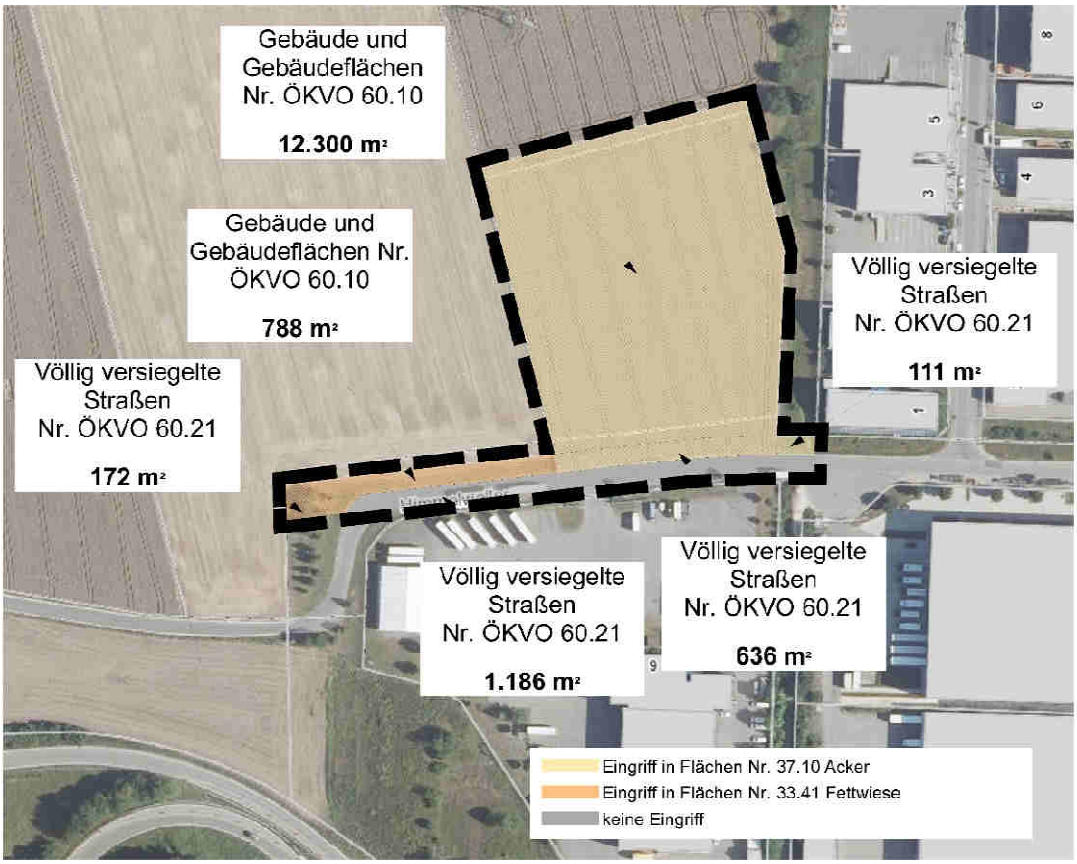
Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Bestand – Zustand des Gebietes **und Tiere**				**Schutzgut Pflanzen**
Nr. ÖKVO	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche (m²)**	**Ökopunkte**
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	13	956	12.428
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	13	84	1.092
37.10	Acker	4	12.928	51.712
45.10b	Einzelbäume auf Fettwiese (StU 60 cm * 4 Stk * 6 P = 1.440) (StU 55 cm * 6 P = 330) (StU 45 cm * 6 P = 270) (StU 65 cm * 6 P = 390	-	-	2.430
60.21	Völlig versiegelte Straßen oder Platz	1	1.225	1.225
Summe Werteinheit vor dem Eingriff				**68.887**



Planung – Zustand des Gebietes nach Realisierung der Planung **und Tiere**				**Schutzgut Pflanzen**
Nr. ÖKVO	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche (m²)**	**Ökopunkte**
60.10	Bebauter Bereich Gewerbegebiet (Nettobauland * GRZ 0,8)	1	9.840	9.840
60.21	Völlig versiegelte Straßen oder Platz	1	2.893	2.893
60.50	Kleine Grünfläche (Dachbegrünung es sind 100 % der Dachflächen zu begrünen)	4	9.840	39.360
60.60	Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Garten	6	2.460	14.760
45.10a	Einzelbäume auf geringwertigem Standort (StU 18 cm + 80 cm Zuwach) (98 * 6 P = 588) * 16		9.408	9.408

Summe Werteinheit nach dem Eingriff	**76.261**



Werden Bestands- und Planungswertsummen einander gegenübergestellt, ergibt sich ein **Kompensationsüberschuss** von rund **7.374 Ökopunkte** für das Schutzgut Arten und Biotope.

Bestand – Zustand des Gebietes					**Schutzgut Boden**
Fläche (m²)	**Nutzung**	**Bew.klassen f. die Bodenfunktionen gemäß LGRB**	**Wertstufe Gesamtbewertung Boden gemäß LGRB**	**Ökopunkte je m²**	**Flächenwert in Ökopunkte**
12.928	Acker	3,0 – 2,5 – 3,0	2,83	11,33	146.474
956	Fettwiese mittlerer Standort	3,0 – 2,5 – 3,0	2,83	11,33	10.831
84	Fettwiese mittlerer Standort	3,0 – 2,5 – 3,0	2,83	11,33	952
1.225	Völlig versiegelte Straße	0 – 0 – 0	0	0	0
Summe Werteinheit vor dem Eingriff					**158.257**

Planung – Zustand des Gebietes nach Realisierung der Planung **Schutzgut Boden**					
Fläche (m²)	**Nutzung**	**Bew.klassen f. die Bodenfunktionen**	**Wertstufe Gesamtbewertung Boden**	**Ökopunkte je m²**	**Flächenwert in Ökopunkte**
2.460	(nicht überbaubare Flächen) Freiflächen	3,0 – 2,5 – 3,0	2,83	11,33	27.872
9.840	Bebauter Bereich Gewerbegebiet (Nettobauland * GRZ 0,8)	0 – 0 - 0	0	0	0
2.893	Versiegelte Straße	0 – 0 - 0	0	0	0
9.840	Kleine Grünfläche (Dachbegrünung es sind 100 % der Dachflächen zu begrünen)	0,5 – 0,5 – 0,5	0,5	2	19.680
Summe Werteinheit nach dem Eingriff					**47.552**

Werden Bestands- und Planungswertsummen einander gegenübergestellt, ergibt sich ein **Defizit** von rund **110.705 Ökopunkte** für das Schutzgut Boden.

11. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Das Planvorhaben bedingt innerhalb des Geltungsbereiches für das Schutzgut Arten und Biotope eine Überkompensation von (68.887– 76.261) 7.374 Ökopunkte.

Für des Schutzgut Boden wurde ein Kompensationsbedarf von (158.257– 47.552) 110.705 Ökopunkte ermittelt.

Ergebnis der Bilanzierung:

Unter Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit bei dem Schutzgut Boden von 110.705 Ökopunkten. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Schutzgutes Arten und Biotope wurde ein Überschuss von 7.374 Ökopunkten ermittelt. Der Ökopunkteüberschuss aus dem Schutzgut Arten und Biotope wird mit dem Kompensationsdefizit des Schutzgutes Boden verrechnet. Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 103.331 Ökopunkten.

12. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Himmelweiler und der Nähe zur Autobahn A8 und der Bundesstraße B10, erfüllt der Vorhabenstandort die günstigsten Voraussetzung für die Entwicklung der Gewerbegebietserweiterung. Das sich am Vorhabenstandort ansiedelnde Unternehmen ist bereits in Dornstadt mit zwei Standorten ansässig und möchte den Firmenstandort innerhalb des Gemeindegebietes Dornstadt auch weiterhin beibehalten.

Der derzeit zentrale Standort in der Dieselstraße bleibt bestehen. Der Standort in der alten Landstraße wird aufgrund der inzwischen direkt anschließenden Wohnbebauung und den damit verbundenen Nutzungskonflikte aufgegeben. Am neuen Standort können die innerbetrieblichen Produktionsabläufe gebündelt und optimiert werden.

Ein Großteil der Grundstücke innerhalb des Erweiterungsbereiches konnten bereits vom sich ansiedelnden Betrieb erworben werden, so dass keine kurzfristige Gebietsentwicklung ermöglicht werden kann.

Alternative Standorte stehen derzeit in Dornstadt nicht zur Verfügung.

13. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LUBW, der Daten- und Kartendienst des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sowie der Regionalplan vor. Die Ergebnisse der Daten- und Kartendienste wurden in der Planung berücksichtigt.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im weiteren Verfahren. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung fließen in die weitere Planung ein.

14. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kompensationsmaßnahmen werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Dornstadt entnommen. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen wurden bereits hergestellt und konnten sich bis dato günstig entwickeln. Das Entwicklungsziel ist regelmäßig zu überwachen. Die Überwachung wird von der Gemeinde Dornstadt durchgeführt.

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt sowie die Fachbereiche am Landratsamt Alb-Donau zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Aufgrund der hohen Versiegelung ist eine ausreichende Versickerung des Niederschlags notwendig. Daher ist die Funktionsfähigkeit der Sickermulde nach Starkregenereignissen zu prüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Ulm - Himmelweiler VI" liegt nördlich der Autobahn A8, östlich der Bundesstraße B10 und schließt im Osten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Himmelweiler an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher auf der Gemarkung Ulm liegt, umfasst das Flurstück Nr. 657/9, 657/8, 657(*) und 664/2 und eine Größe von ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher auf der Gemarkung Dornstadt liegt, umfasst die Grundstücke Nr. 666/17, 666/20 und ein Teil des Flurstücks Nr. 673. Der Planumgriff auf der Gemarkung Dornstadt umfasst eine Flächengröße von ca. 8,7 ha.

Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches plant ein bereits im Gemeindegebiet Dornstadt ansässiges Unternehmen die Erweiterung und Bündelung seines Betriebes.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden Schutzgutbezogen die Aus-wirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzungen als Bau- und Verkehrsflächen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Als schwerwiegend ist hierbei vor allem der anlagebedingte Eingriff in das Schutzgut Fläche, Boden und Wasser zu betrachten.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

Schutzgut	Eingriffsschwere
Bevölkerung	Gering
Pflanzen und Tiere	Gering
Fläche	Hoch
Boden	Hoch
Wasser	Mittel
Klima	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine

Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, der Ausgleich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine Überkompensation von 7.374 Ökopunkten ergeben. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden hat ein Kompensationsbedarf von 110.705 Ökopunkten ergeben.

Der Ökopunkteüberschuss aus dem Schutzgut Tiere und Pflanzen wird mit dem Kompensationsdefizit des Schutzgut Boden verrechnet. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von insgesamt 103.331 Ökopunkten.

Der Kompensationsbedarf ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Der externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Dornstadt abgebucht.