



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/149/2019/1	
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 10	Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung II" und 1. Änderung Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung I" und örtliche Bauvorschriften 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen 2. Zustimmung zum Planentwurf 3. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung und die Anhörung Träger öffentlicher Belange		
<p>Ausgangssituation: In der Sitzung des Gemeinderates am 25.11.2019 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II“ wird gemäß § 1 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha und ist aus dem beigefügtem Lageplan ersichtlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung angefertigt. Ferner findet eine Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB statt. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.11.2019 mit Begründung und Umweltbericht. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB den Planentwurf vom 25.11.2019 mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen. <p>Den Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurde bis zum 10.01.2020 Gelegenheit gegeben eine Stellungnahme zu dem vorliegenden Entwurf abzugeben. Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand im Zeitraum von 02.12.2019 bis 10.01.2020 statt.</p> <p>Erfordernis der Planaufstellung Die Firmenzentrale Carthago Reisemobilbau GmbH befindet sich seit 2013 am Standort in Aulendorf. Der Betrieb ist stark expandierend und mit inzwischen ca. 550 Mitarbeiter einer der wichtigsten Arbeitgeber in Aulendorf. Auf dem Firmengelände wurde in 2019 westlich des bestehenden Bürogebäudes ein neues Verwaltungsgebäude für ca. 120 Büroarbeitsplätze erstellt. Hierfür sind ca. 50 Mitarbeiterstellplätze entfallen, für die derzeit kein Ersatz angeboten werden kann. Im östlichen Teil des Betriebsgeländes wurden bereits 2015 Stellplätze für Mitarbeiter und Reisemobile erstellt. Diese Fläche ist jedoch nicht ausreichend. Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken soll die vorhandene Fläche nach Osten um ca. 25 m erweitert werden. Die Stellplätze werden für Mitarbeiter, Kunden, Betriebsbesucher und für</p>			

Reisemobile benötigt und müssen aus Gründen des Betriebsablaufs in der Nähe der Eingangspforte angeordnet werden. Abgestellte fertige Reisemobile werden mit Hagelschutznetzen überspannt. Alternativstandorte für diese Flächenergänzung stehen nicht zur Verfügung.

Da für die geplante Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die planungsrechtliche Absicherung soll sich die gewerbliche Nutzung dauerhaft am Standort etablieren. Eine weitere künftige Ausdehnung des Betriebes ist absehbar.

Ziel des Bebauungsplans ist neben der Bereitstellung von Stellplatzflächen auch die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abweisungsvorschlag können der beiliegenden Anlage entnommen werden. Die Stellungnahmen wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Die Änderungen aus den eingegangenen Stellungnahmen sind im Bebauungsplan gelb hinterlegt.

Auswirkungen auf die Umwelt/Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt die Ausweisung eines 0,74 ha großen Gewerbegebietes als Erweiterung der Betriebsfläche der Fa. Carthago Reisemobile am östlichen Ortsrand. Die Fläche soll als Stell- und Lagerfläche für PKW und Reisemobile genutzt werden. Für das Areal im Außenbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist laut Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung bewertet im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter; Arten und Lebensräume / Fläche, Boden / Wasserhaushalt / Klima, Luft / menschliche Gesundheit / Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, soweit diese bisher planungsrechtlich unzulässig waren.

Innerhalb des Plangebiets entsteht ein Kompensationsdefizit von ca. 91.600 Ökopunkten. Der gebietsexterne Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch die Abbuchung von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Aulendorf. Die Punkte werden aus der 2019 umgesetzten Maßnahme „Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Schussen“ auf den Flurstücken 410/2, 410/3, 411, 412, 416/3, 422, und 423 abgebucht. Unter Berücksichtigung des gebietsexternen Ausgleichs (Ökokonto) ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine Überschreitung der GRZ mit Teilversiegelung bis 100 % der Gewerbefläche ist zugelassen. Bauliche Anlagen und Lagergut erreichen eine Höhe von maximal ca. 4- 6 m. Gebäude und Überdachungen sind nicht zulässig. Die Verkehrserschließung und Anschluss an Versorgungsleitungen erfolgt vom westlich gelegenen Betriebsgelände aus. Innerhalb des Geltungsbereichs werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Vermeidung/Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Tierarten.

Im Bebauungsplan sind entlang des nördlich verlaufenden Radwegs eine private Grünfläche und die Pflanzung von 3 Laubbäumen vorgesehen. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche zum Erhalt des dort befindlichen Tümpels und geschützten Biotops festgesetzt.

Bestand

Das Gelände weist kein erhebliches Relief auf und wird überwiegend als Acker genutzt. Im

Süden des Geltungsbereichs liegt in einer Geländesenke ein Tümpel mit begleitender Vegetation. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der L 285 ein Radweg. Westlich liegt das Betriebsgelände der Fa. Carthago. Südlich und östlich befinden sich große Ackerflächen. Der Nordwesten des Geltungsbereichs überlappt sich mit dem Bebauungsplan „Oberrauhen - Erweiterung I“, welcher in diesem Bereich eine Grünfläche mit Ortsrandeingrünung vorsieht. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südwestlich angrenzend befinden sich ein geschütztes Biotop sowie ein flächenhaftes Naturdenkmal.

- **Schutzgut Mensch / Landschaftsbild / Kultur- und Sachgüter**

Durch die geplante Nutzung der Fläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen zu rechnen. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich rd. 450 m entfernt. Die Fläche selber hat keinen Wert für die Erholungsnutzung, entlang der L 285 verläuft ein Radweg. Dieser ist durch die Landesstraße und das bestehende Gewerbe vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gewerbebetreibenden/ Arbeitnehmer sind nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich sind keine Gebäude oder Überdachungen zulässig, lediglich die Überspannung der Flächen mit Hagelschutznetzen mit einer Höhe von ca. 4 m ist möglich. Die Fläche befindet sich am Ortsrand, durch die Erweiterung der bestehenden Lagerfläche um einen 25 m breiten Streifen wird das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht erheblich verändert. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich minimiert werden. Eine kurzfristige Eingrünung ergibt am östlichen Rand des Parkplatzes keinen Sinn, da die Flächen nicht dauerhaft sind. Eine Planung zur Erweiterung soll bereits 2020 erfolgen. Es ist vorgesehen, eine entsprechende Eingrünung unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Feldlerche zu realisieren. Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann.

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Befestigung der Flächen gehen auf den strukturarmen Ackerflächen geringwertige Lebensräume für Pflanzen verloren. Die Eingriffsbewertung berücksichtigt die Überplanung der noch nicht realisierten Feldhecke, die als Ausgleichsmaßnahme im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Oberrauhen Erweiterung I“ festgesetzt war. Die hochwertigen Biotopstrukturen im Süden des Geltungsbereichs liegen innerhalb einer privaten Grünfläche und werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Zusätzlich erfolgt entlang des Radwegs die Neupflanzung von drei Laubbäumen, die mittelfristig neue Lebensräume darstellen. Die Ackerflächen haben im Zusammenhang mit den angrenzenden großen Ackerflächen eine randliche Bedeutung für Offenlandbrüter. Die Kulissenwirkung der geplanten baulichen Anlagen ist aufgrund der geringen Höhe der Anlagen gering. Die hochwertigen Habitatstrukturen für Vögel, Amphibien und potentiell Libellen im Bereich des Tümpels bleiben vollständig erhalten. Die Pufferflächen werden vergrößert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt sind nicht zu erwarten.

- **Artenschutzrechtliche Belange**

stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Dazu sind insbesondere die Hinweise Nr.9 zu beachten.

- **Schutzgut Boden**

Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit entstehen durch die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung von ca. 0,61 ha bisher unversiegelter Böden. Dadurch gehen die Bodenfunktionen weitgehend verloren. Es sind keine größeren Geländemodellierungen vorgesehen. Der Eingriff wird durch die Verwendung offener Beläge soweit wie möglich minimiert. Eine Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge ist bei fachgerechtem Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befindet sich innerhalb einer Grünfläche ein kleiner Tümpel. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und vor Schadstoffeinträgen durch eine puffernde Wiesenfläche (mind. 5m Breite) zu schützen. Bei wasserdurchlässigen Belägen ist die Versickerung

weiterhin gewährleistet. Von erheblichen Veränderungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Nutzung als Stellplatz für Reisemobile ist aufgrund der geringen Fläche nicht auszugehen.

- **Schutzgut Klima/Luft**

Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, die jedoch keine Siedlungsrelevanz haben. Aufgrund der verbleibenden großflächigen und un bebauten Flächen in der Umgebung bleiben die Bildung von Kaltluft sowie der Luftaustausch gewahrt. Durch die geplante Nutzung entsteht eine geringfügige Zusatzbelastung durch Schadstoffemissionen aus dem zusätzlichen Verkehr von der keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind. Die Neupflanzung von 3 Laubbäumen wirkt sich aufgrund von Schadstoff-, Staubfilterung und Transpiration positiv auf das lokale Klima aus.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, werden überwiegend außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Innerhalb des Gebietes werden auf insgesamt ca. 0,13 ha private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung des Gebietes nach Norden (straßenbegleitend) und schaffen einen Pufferbereich zum südwestlich gelegenen Feuchtgebiet. Auf eine Eingrünung nach Osten wird verzichtet, da eine Erweiterung der Bauflächen und ein ergänzender Bebauungsplan für das Jahr 2020 vorgesehen ist. Die Umsetzung der internen und externen Maßnahmen wird durch die Stadt Aulendorf sichergestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht folgendermaßen zusammengefasst:

Umweltbelang	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
Vielfalt	Geringfügige Bedeutung des Geltungsbereichs für Vögel, Fledermäuse, Amphibien	•
Fläche	Erweiterung bestehender Gewerbeflächen um einen 25 m breiten Streifen.	•
Boden	Überbauung mittel- bis hochwertiger Böden, Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 0,61 ha	••
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate auf 0,61 ha durch Versiegelung von Böden mit mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, geringfügige Veränderung des Grundwasserhaushalts	•
Luft / Klima	Verlust von Frischluftentstehungsflächen ohne Siedlungsrelevanz, Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen	•
Landschaft / Ortsbild	Geringfügige Veränderung des Ortsrandes und des Landschaftsbild. Keine Sichtachsen betroffen.	•
Kultur- und Sachgüter	Sachgüter: Ackerfläche	•

Auswirkungsintensität: ••• hoch, •• mittel, • gering, - nicht zu erwarten, + positive Auswirkungen

Fazit:

Aufgrund der Durchführung der Planung und unter Anrechnung der plangebietsinternen und -externen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden, den Wasserhaushalt, Klima, Luft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Herr Kienzle und Herr Schilling vom Büro Kienzle Vögele Blasberg werden in der Sitzung anwesend sein und den Planentwurf vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 29.01.2020 zu eigen.
2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt die Entwurfssatzung vom 16.01.2020
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf zum Bebauungsplan „Oberrauhen – Erweiterung II“ und „1. Änderung Oberrauhen Erweiterung I“ hierzu in der Fassung vom 16.01.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Anlagen:

- Bebauungsplan „Oberrauhen - Erweiterung II“ und 1. Änderung Bebauungsplan „Oberrauhen – Erweiterung I“ und örtliche Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung 16.01.2020
- Lageplan mit Planzeichenerklärung in der Fassung 16.01.2020
- Umweltbericht in der Fassung 16.01.2020
- Lageplan zum Umweltbericht in der Fassung 16.01.2020
- Abwägungsvorschlag in der Fassung vom 29.01.2020

Beschlussauszüge für

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 30.01.2020