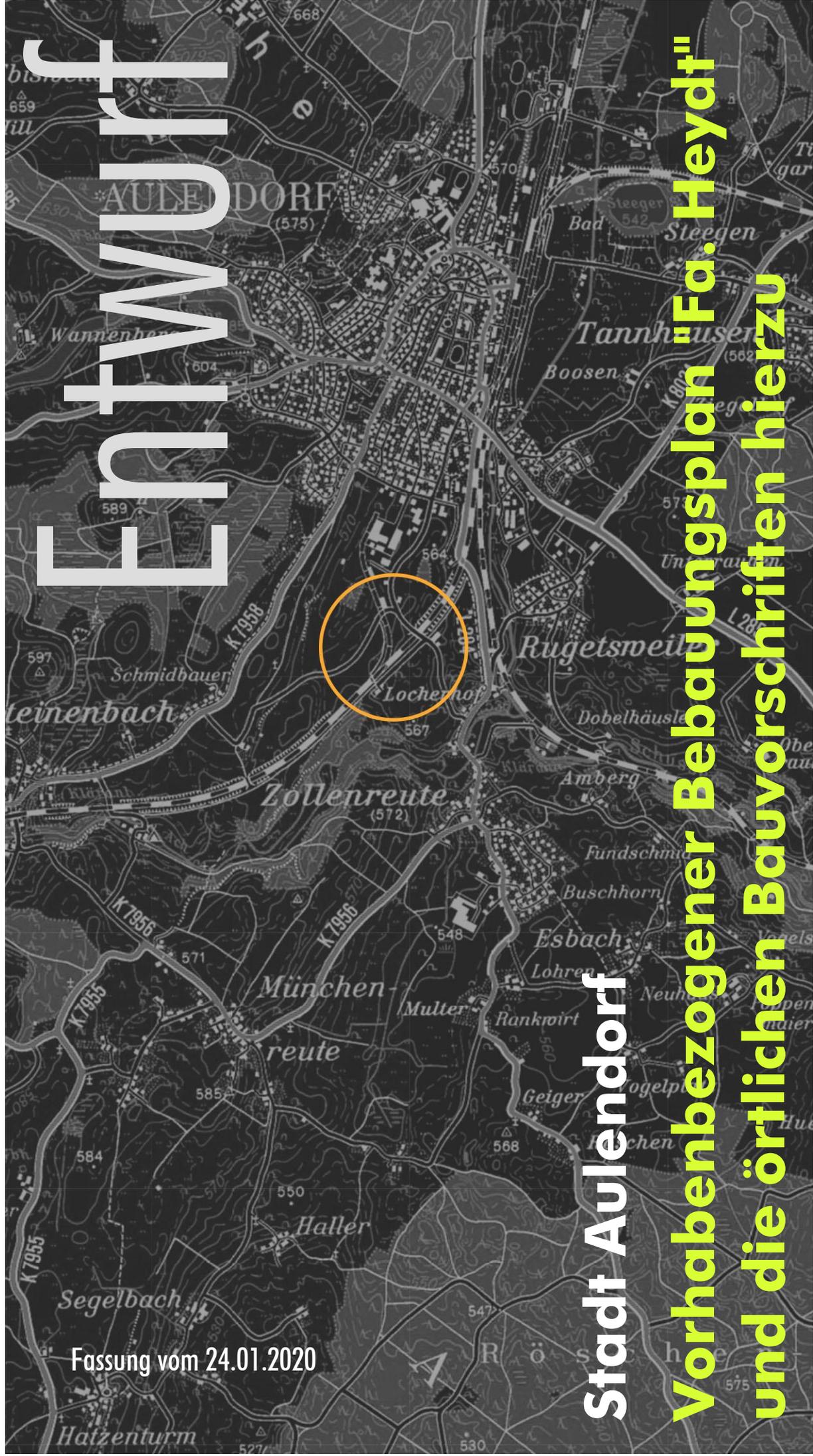


# Entwurf



Fassung vom 24.01.2020

**Stadt Aulendorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	13
4	Satzung	19
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	21
6	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	28
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	58
8	Begründung – Sonstiges	59
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	61
10	Begründung – Bilddokumentation	62
11	Verfahrensvermerke	63

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

Umschlags- und  
Aufbereitungsflächen

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der **baulichen Nutzung**" ("Umschlags- und Aufbereitungsflächen", siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen der Firma Heydt Container & Umweltservice GmbH.

Zulässig sind:

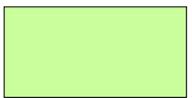
- Büro mit Sozialbereich
- Büro mit Labor
- Überdachter Lagerbereich
- Maschinenhalle - Aufbereitungshalle
- Freilager, Schüttgutboxen
- Verkehrsflächen für Anlieferung und Abholung der Materialien
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

#### 2.2 GR .... m<sup>2</sup>

**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs.4 Satz2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze,
  - vollflächig versiegelte Zu- und Umfahrten,
  - Lagerflächen (z.B. Außen- und Freilager) sowie
  - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des §14 BauNVO
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §19 Abs.4 BauNVO)
- 2.4 H .... m ü. NN** **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5**  **Baugrenze**  
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6**  **Umgrenzung von Flächen für Schüttgutboxen**  
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §14 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7**  **Verkehrsflächen**  
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8**  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.9



**Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.11

**Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

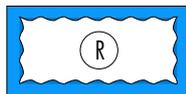
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, in einer Zisterne zurückzuhalten und anschließend in die im südwestlichen Geltungsbereich festgesetzte Retentionsmulde einzuleiten. Der Überlauf der Retentionsmulde ist über ein Auslaufbauwerk in den bestehenden Graben entlang der Fl.-Nr. 1575/3 (d.h. entlang des westlich verlaufenden Industriegleises) einzuleiten.

Das auf den Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Aulendorf einzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.12



**Retentionsbereich**

In dem Bereich ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zurück zu halten und vorzureinigen. Die Retentionsmulde ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Private **Grünfläche als Betriebseingrünung** ohne bauliche Anlagen mit Ausnahme von Retentionsanlagen, unterirdischen Kanälen und Einfriedungen (z.B. Zäune)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschoonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen;

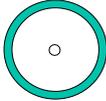
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der o.g. Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzhabitate müssen mindestens zehn der folgenden Lebensraumtypen beinhalten und in direktem Umfeld des Eingriffsbereiches (im Randbereich des Plangebietes) liegen (Beispielbilder s. Anhang):

- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnenmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,2-0,5 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,5 m aufweisen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.
- Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.
- Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.
- Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

Für weitere Details siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 13.12.2019.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, siehe Planzeichnung)

- 2.16 **Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen** Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 2.17 **Lärmschutztechnische Bestimmungen** – Die Betriebszeiten inkl. des An- und Abfahrtsverkehrs sind auf den Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt.  
– Der Betrieb der Siebanlage ist auf eine Dauer von 8 h je Betriebstag begrenzt.
- 2.18  **Zu pflanzender Baum;** es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Zu pflanzende Sträucher,** variabler Standort innerhalb des westlichen Grünstreifens; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Zu erhaltender Baum;** ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Dachbegrünung** Das Dach des Betriebsgebäudes "Büro + Labor" (westlicher Anbau an Gebäude A) ist dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke). Die Mächtigkeit der Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.22 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Es sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

### Festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

#### Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Heckenkirsche  
 Trauben-Kirsche  
 Schlehe  
 Echter Kreuzdorn  
 Faulbaum  
 Kriech-Rose  
 Hunds-Rose  
 Ohr-Weide  
 Grau-Weide  
 Lavendel-Weide  
 Purpur-Weide  
 Korb-Weide  
 Wolliger Schneeball

Lonicera xylosteum  
 Prunus padus  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus cathartica  
 Rhamnus frangula  
 Rosa arvensis  
 Rosa canina  
 Salix aurita  
 Salix cinerea  
 Salix eleagnos  
 Salix purpurea  
 Salix viminalis  
 Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

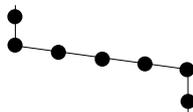
2.23



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung** von heckenartigen Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Höhe des Hauptgebäudes über NN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" der Stadt Aulendorf

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" der Stadt Aulendorf.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

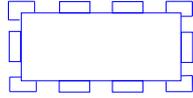
**Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern**

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

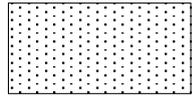
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

4.1



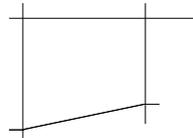
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplan Gewerbe- und Industriepark "Sandäcker III" der Stadt Aulendorf (siehe Planzeichnung);

4.2



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

1570

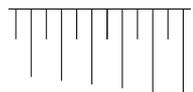
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.6



**Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

4.7

### Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Das Kleingewässer an der südöstlichen Grenze des Plangebietes stellt zumindest temporär eine Lebensstätte für Amphibien dar. Ablagerungen von Baumaterialien oder ein Durchfahren mit Baufahrzeugen sind zu unterlassen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

#### 4.8 Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (hier Zauneidechsen) zu vermeiden oder zu mindern und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen.
- Die Vergrämung ist von fachkundigen Personen zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).
- Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann.
- Zur Vergrämung sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) die Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Ein Eingriff in den Boden soll hierbei vermieden werden. Zweige und Äste sowie größere Steine oder andere Versteckmöglichkeiten müssen aus dem Eingriffsgebiet entfernt werden. Dies soll sicherstellen, dass die aus der Winterstarre erwachenden Tiere die Baufelder auf Grund der mangelhaften Versteckmöglichkeiten verlassen, ohne gleichzeitig gefährdet zu werden.
- Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18 °C) müssen vermieden werden.

- In der Vegetationsperiode ist das Grünland und die Saumstrukturen (z.B. im Bereich der zu fällenden Gehölze) im Plangebiet regelmäßig zu mähen um ein höheres Aufwachsen zu verhindern und etwaige Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Die Mahd muss bis zum Baubeginn fortgesetzt werden um ein Wiedereinwandern von Tieren zu verhindern.
- Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen.
- Im Frühjahr erfolgt dann ferner eine Nachkontrolle, ob die Ersatzflächen von Zauneidechsen angenommen werden, sowie eine Kontrolle zur Wirksamkeit der Vergrämung (Ökologische Baubegleitung).
- Eingriffe in den Boden, eine Baufelddräumung und ein Baubeginn sind dann voraussichtlich ab Mai bei Temperaturen von mindestens 19 °C möglich, um evtl. verbliebenen Einzeltieren die Flucht zu ermöglichen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 13.12.2019.

4.9



**Vorhandener Baum** (außerhalb des Geltungsbereichs, wird voraussichtlich erhalten, siehe Planzeichnung)

4.10 **Vorhandene Gehölze**

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

4.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW ("Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf", Nr. 1-8023-436-0099, sowie "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen", Nr. 1-8023-436-0098); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

- 4.12 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Aulendorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 4.13 Behandlung von Niederschlagswasser** Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiven) Ausführung von Retentionsanlagen sind u.a. den Arbeitsblättern DWA-A 117 (2/2014) und DWA-A 178 (6/2019) sowie dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Böden im Bereich der Bahngleise können schadstoffbelastet sein. Dies ist vor dem Bau der Retentionsmulde zu prüfen. Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.
- Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 4.14 Bodenschutz** Mit Grund und Boden sollte schonend und sparsam umgegangen werden. Durch die bereits bestehende bzw. in der Vergangenheit erfolgte Nutzung kam es bereits zu erheblichen Bodenbelastungen (Umlagerung, Auffüllung, Verdichtung, Versiegelung). Weitere Belastungen sollten auf ein Minimum reduziert werden.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist genau zu definieren, welches Material auf Schotterflächen gelagert werden darf. Die Lagerung im Außenbereich auf unbefestigten Grund darf nur mit geprüften Fraktionen Z 0 und Z 1.1 erfolgen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

#### 4.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.16 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 4.17 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Aulendorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

**4.18 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Umgrenzung Schüttgutboxen und Grünfläche).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 24.01.2020.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 24.01.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.10.2019. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 15.10.2019 Bestandteil der Satzung, die die wesentlichen Grundzüge des äußeren Erscheinungsbildes, d.h. die Grund- und Umrisse, die Dachform und Dachneigung, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Retentionsmulde sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 24.01.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

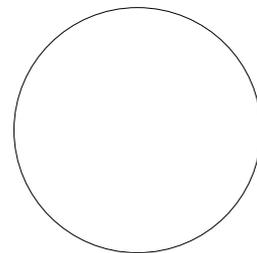
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Heydt" der Stadt Aulendorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### **6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden von Aulendorf westlich der "Hasengärtlestraße".

6.1.2.2 Das Plangebiet grenzt im Osten an die "Hasengärtlestraße" an. Ein kleiner Teilbereich der "Hasengärtlestraße" wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" überplant. Westlich grenzt das Plangebiet an stillgelegte Bahngleise an. Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke "Herbertingen-Aulendorf". Im nördlichen Bereich der Planung stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1", und zwar ohne Lücke oder Überlagerung, an.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1570 sowie 1659 (Teilfläche).

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist überwiegend eben und steigt Richtung Osten leicht an. Außerhalb vom Plangebiet besteht im südöstlichen Bereich eine Böschung (Eisenbahn) mit einem Höhenversatz von ca. 6 m.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Anlage zur Auf-

bereitung und Umschlag von Baurestmassen. Auf Grund der zahlreichen gesetzlichen Veränderungen von Verordnungen hat sich im Bereich der Entsorgung von Aushub und Bauschutt sowie bei Baustellenmischabfällen die Handhabung beim Umschlag und der Entsorgung verändert. Daher benötigt die Firma Heydt Container und Umweltservice GmbH einen weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen. Insbesondere die neuen Anforderungen aus der Gewerbeabfallverordnung verlangen eine verstärkte Getrenntsammlung und eine Aufbereitung für die Wiederverwertung. Im südlichen Planbereich soll daher eine Maschinenhalle und im nördlichen Planbereich ein überdachter Lagerbereich entstehen. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" weist für den fraglichen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet aus, wobei erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Dies widerspricht jedoch dem Gebietscharakter eines Industriegebietes. Der Ausschluss erheblich belästigender Gewerbebetriebe ist demnach nicht zulässig. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit erwächst der Stadt Aulendorf daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben**

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

- 6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Stadt Aulendorf als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
  - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
  - 2.2.3 (2) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i.A., Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
  - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Aulendorf als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
  - 2.4.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Aulendorf als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft. [...]
- 6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 6.2.3.4 Das Plangebiet befindet sich auf der regionalen Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Stadt Aulendorf im Regionalplan als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich den Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Siedlungsbereichen. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein.
- 6.2.3.5 Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Gebietes zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und Umschlag von

Baurestmassen vor. Der Nutzungszweck kann aus der Darstellung von "gewerblichen Bauflächen" hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

- 6.2.3.6 In den Flächennutzungsplan wurden die wesentlichen Zielaussagen des Landschaftsplanes integriert. Hierzu zählen die nachrichtliche Übernahme der umliegenden Schutzgebiete und Biotope sowie die Darstellung einer potenziellen Ausgleichsfläche südwestlich der Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Weder die Schutzgebiete und Biotope noch die potenzielle Ausgleichsfläche werden von der Planung beeinträchtigt (siehe Umweltbericht).
- 6.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Aulendorf geprüft.
- 6.2.4.2 Das Plangebiet eignet sich für die vorliegende Planung auf Grund seiner schon vorgegebenen Struktur sowie der räumlichen Nähe zum bereits vorhandenen Standort der Firma Heydt. Die Firma Heydt betreibt in der Hasengärtlestraße 54 einen Wertstoffhof mit Umladestation für Abfälle, eine Aufbereitungsanlage für Altholz und Bauschutt sowie Bereitstellungsflächen für Materialien verschiedener Art. Das vorliegende Plangebiet befindet sich ca. 200 m südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Heydt.
- 6.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsgerichtete Nutzung beim Umschlag und bei der Entsorgung von Aushub und Bauschutt sowie bei Baustellenmischabfällen zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätte zu schaffen sowie Defizite des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" zu beheben.
- 6.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung ist stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 6.2.5.2 Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes und ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Vollsortimenters erwartet.
- 6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich an die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Lagerflächen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um eine effiziente Ausnutzung des gewerblichen Baugrundstückes zu erhalten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Vorhaben der geplanten Art nicht ausreichend. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Nebengebäude in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die

in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,95. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Die Stadt hat sich bewusst für eine Erweiterung der Kappungsgrenze von 0,80 nach 0,95 entschieden. Hierdurch wird zwar eine erhöhte Versiegelung der Flächen ermöglicht. Allerdings dient dies einer effizienten Nutzung des gewerblichen Grundstücks. Insbesondere wird so Raum für die erforderlichen Zufahrten und Lagerplätze geschaffen. Gleichzeitig wurden in der Planung bereits 2.613 m<sup>2</sup> des Baugrundstückes mit Grünfläche zur Betriebseingrünung festgesetzt. Hierdurch wird die Erhöhung der Kappungsgrenze relativiert und ausreichend unversiegelte Fläche bewahrt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen über NN überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die Festsetzungen von First- und Wandhöhen über NN bzw. Höhe (Gesamthöhe) über NN der Hauptgebäude schaffen einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar

- 6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie die Umgrenzung von Flächen für Schüttgutboxen sind so festgesetzt, dass sie über die Größe der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur in geringem Umfang hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein gewisser Umsetzungsspielraum und gleichzeitig wird das räumlich-strukturelle Konzept verbindlich umgesetzt sowie auf das notwendige Maß reduziert.
- 6.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.5.6 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 12.11.2019). Die Berechnungen der Gewerbelärm-Immissionen zeigen, dass bei Umsetzung der bestehenden Planungen mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten zu rechnen ist. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen (zu den Betriebszeiten generell und zur Betriebsdauer der Siebanlage) enthalten.

## **6.2.6 Infrastruktur**

6.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

6.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

6.2.7.1 Das geplante Vorhaben ist über die bestehende "Hasengärtlestraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße besteht eine Anbindung an die Landesstraße L285 sowie in Richtung Bad Waldsee eine Anbindung an die Bundesstraße B 30.

**7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" mit dazugehörigen privaten Grünflächen südwestlich der "Hasengärtlestraße" am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die "Hasengärtlestraße", im Westen an stillgelegte Bahngleise an. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Nördlich liegen die bebauten und gewerblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets "Sandäcker III". Die Bahngleise werden von Gehölzen gesäumt; jenseits davon liegen im Süden, Westen und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 7.1.1.3 Das Plangebiet selbst wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Es ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche.
- 7.1.1.4 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf werden die überplanten Flächen als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der sieht die Festsetzung eines Gebietes zur vor. Der im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungszweck (Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung von "gewerblichen Bauflächen" hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.
- 7.1.1.5 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine Anlage zum Umschlag und zur Aufbereitung von Baurestmassen für die Wiederverwertung zu errichten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag der Stadtverwaltung eine konkrete Anfrage der Fa. Heydt nach einem weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen vor. Die kürzlich im südlichen Plangebiet realisierte Maschinenhalle und der überdachte Lagerbereich im nördlichen Plangebiet sollen zusammen mit den erforderlichen Hof- und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

- 7.1.1.6 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer für die Bebauung vorgesehene Fläche und deren Art der baulichen Nutzung "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" mit Grundflächen (GR) von insgesamt 3.173 m<sup>2</sup>, maximalen Gebäudehöhen von etwa 9 m, 12 m und 14 m, privaten Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen, Pflanzgeboten für Teile der privaten Grünflächen sowie mit einer im südlichen Bereich der Grünflächen liegenden Retentionsmulde für Niederschlagswasser. In zwei insgesamt etwa 330 m<sup>2</sup> großen Bereichen der privaten Grünfläche im Süden sind Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen für die im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommende Zauneidechse festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Einschränkungen für die Aufständerung von thermischen Solar- und von Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern getroffen.
- 7.1.1.7 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 7.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,30 ha, davon sind 1,01 ha für die Bebauung vorgesehene Flächen ("Umschlags- und Aufbereitungsflächen"), 0,03 ha öffentliche Verkehrsflächen und 0,26 ha private Grünflächen. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" (rechtsverbindlich seit 1999) bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits gewerblich genutzt wird.
- 7.1.1.9 Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde geprüft, ob sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in größerem Umfang Eingriffe ergeben als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässig sind (z.B. höherer Versiegelungsgrad). Dies ist nicht der Fall; es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.
- 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.1.2.1 Regionalplan:  
Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 6.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).
- 7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:  
Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011).

Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G, Bestand) dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Gebietes zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen vor. Der Nutzungszweck kann aus der Darstellung von "gewerblichen Bauflächen" hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

In den Flächennutzungsplan wurden die wesentlichen Zielaussagen des Landschaftsplanes integriert. Hierzu zählen die nachrichtliche Übernahme der umliegenden Schutzgebiete und Biotope (siehe die beiden nachfolgenden Punkte) sowie die Darstellung einer potenziellen Ausgleichsfläche südwestlich der Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen" bis zu der Bebauung entlang der Landesstraße L284 weiter westlich bzw. bis zu den Grenzen des FFH-Gebietes im Bereich "Achtobel" weiter südlich. Weder die Schutzgebiete/Biotope noch die potenzielle Ausgleichsfläche werden von der Planung beeinträchtigt (siehe unten).

#### 7.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Rund 150 m weiter südwestlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Plangebietes. In der südwestlich liegenden Teilfläche ist eine ehemals gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie kartierte magere Flachland-Mähwiese verzeichnet, die bei den Kartierungen im Rahmen der Erarbeitung des Managementplans zu o.g. FFH-Gebiet jedoch nicht mehr als FFH-Lebensraumtyp erfasst wurde (laut Kartierung im Jahr 2018 "Wiederherstellung innerhalb von 6 Jahren voraussichtlich nicht möglich"). Die kürzeste Entfernung vom Plangebiet zu den Mähwiesen beträgt etwa 250 m, zu den Auwäldern entlang der "Ach" beträgt die Entfernung mindestens 500 m. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Gutachten zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt", Stadt Aulendorf, von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, vom 04.12.2019 zugrunde gelegt, da Luftschadstoffe der wesentliche Wirkfaktor sind, welcher angesichts des Vorhabens und der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung zu einer Beeinträchtigung führen könnte. Die in dem Gutachten erläuterten Berechnungen zeigen, dass die Feinstaub- und Staubbiederschlagsimmissionen an allen Aufpunkten die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten. Die Stickstoffdeposition in den nächstgelegenen Teilflächen des FFH Gebiets beträgt maximal 0,03 kg/(ha·a). Sie liegt damit weit unter der Irrelevanzschwelle von 0,51 kg/(ha·a). Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus ist im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass lediglich eine insektenschonende Außenbeleuchtung verwendet werden darf; zudem sind ausschließlich schwach reflektierende Photovoltaikanlagen zu verwenden. Dies entspricht auch dem Stand der Technik. Wegen der genannten Festsetzungen sind in Verbindung mit den Abschirmwirkungen durch das vorhandene Gelände bzw. vorhandene Gehölze keine die Insektenfauna des FFH-Gebietes schädigenden Anlockwirkungen zu befürchten.

Insgesamt sind damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Prüfung des Büros Sieber vom 13.12.2019).

#### 7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel" (Nr. 4.36.066).
- Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 33 NatSchG BW geschützten Biotope "Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf" (Nr. 1-8023-436-0099) und "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen" (Nr. 1-8023-436-0098). Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder der o.g. Biotope sind gemäß der durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz- und Luftschadstoff-Gutachten) nicht zu erwarten.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 7.1.2.5 Biotopverbund:

- Das Plangebiet selbst hat auf Grund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und wegen der derzeitigen Nutzung (vorwiegend Offenboden) mit Ausnahme der in Teilbereichen bzw. im Umfeld vorkommenden Zauneidechsen keinen großen Lebensraumwert; es ist nicht Teil eines offensichtlichen Wanderkorridors.
- Auswirkungen auf den Biotopverbund sind daher nicht erkennbar. Zu den Auswirkungen auf den Zauneidechsen-Lebensraum: siehe den Punkt 7.2.1.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume".

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 7.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das Vorhabensgebiet liegt am südlichen Rand eines bestehenden Gewerbegebietes, daher grenzt im Norden gewerbliche Bebauung an. Weiter südlich, westlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten wird das Plangebiet von der "Hasengärtlestraße" begrenzt. Entlang der südwestlichen Grenze verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Im Westen grenzt ein brachliegendes ehemaliges Industriegleis an.

- Das Plangebiet selbst wird bereits von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Es ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Nach Regenereignissen liegen in verschiedenen Bereichen des Plangebietes temporäre Kleingewässer vor. Hinweise auf eine Nutzung durch Amphibienarten gibt es jedoch nicht. Im Südwesten wird derzeit in mehreren Haufen Aushub aus Oberboden, Kies und steinigem Material gelagert. Teilweise sind diese ebenfalls mit ruderaler Vegetation bewachsen. Im südlichen Teil wurde bereits die geplante Maschinenhalle und im nördlichen Bereich ein überdachter Lagerplatz umgesetzt. Dazwischen befindet sich eine asphaltierte Fläche. Westlich des überdachten Lagerplatzes werden derzeit weitere Materialien in Containern gelagert. Im südlichen Bereich besteht entlang der Grenze des Geltungsbereiches eine Böschung mit sehr hoher und dichter Vegetation. Hier wird auf der nordwestlichen Seite Material abgetragen, sodass sich steile Abbruchkanten gebildet haben. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich jüngerer Gehölzaufwuchs (v.a. Weide). An dieser Stelle befindet sich auch (außerhalb des Geltungsbereiches) ein durch Bodenverdichtung entstandenes Kleingewässer, in welchem im November 2019 drei nicht näher bestimmte Grünfrösche beobachtet wurden. Das Plangebiet selbst ist insgesamt als strukturarm einzuschätzen und bietet wenig Lebensraumpotenzial für eine große Zahl von Tier- und Pflanzenarten.
- Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld wurden Zauneidechsen nachgewiesen (siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 10.12.2019). Die Zauneidechsen nachweise konzentrieren sich vor allem auf das brachliegende Industriegleis westlich des Plangebietes. Der zweite Verbreitungsschwerpunkt befindet sich im Übergangsbereich zwischen teils eingewachsenen gekiesten Flächen mit Ruderalvegetation hin zu kleineren Büschen und Bäumen südöstlich des Plangebietes. Bei den strukturarmen Flächen im Plangebiet handelt es sich größtenteils um suboptimale Lebensräume für die Zauneidechse. Da im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gut geeignete Habitate vorhanden sind, liegt eine Einwanderung der im Plangebiet nachgewiesenen juvenilen Tiere von außerhalb nahe. Auch aufgeschüttete Erdhäufen können potenziell geeignete Reproduktionsstätten darstellen, so dass auch eine Reproduktion innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann.
- Im Plangebiet besteht eine mittlere Vorbelastung in Bezug auf Lärm, Störungen durch Betriebsverkehr und Materialbewegungen im Vorhabensgebiet selbst und optische Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet. Durch die Bahnlinie im Süden und die Straße im Westen ist die Durchlässigkeit bzw. Erreichbarkeit des Gebietes für bodengebundene Tierarten stark eingeschränkt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut im Allgemeinen und eine mittlere Bedeutung für die Zauneidechsen zu.

### 7.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Plangebiet ist Teil der voralpinen Jungmoränenlandschaft. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Im südlichen und südöstlichen Plangebiet stehen schluffig-sandige Beckensedimente an, aus denen sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe bis tiefe lehmige Parabraunerden entwickelt haben. Im westlichen und nördlichen Plangebiet kommen über Schwemmsedimenten holozäne Abschwemmmassen vor, aus denen sich Gley und Kolluvium-Gley entwickelt haben (siehe Ingenieurgeologisches Gutachten Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 14.11.1994). Die Böden sind gering bis sehr gering durchlässig und in anmoorigen Bereichen (bei Vorkommen von Torfen) als wasserstauend einzustufen. Sie haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
- Insbesondere im nördlichen Plangebiet fanden in der Vergangenheit bereits Auffüllungen statt. Im Zusammenhang mit der Errichtung der vorhandenen Gebäude bzw. überdachten Lagerflächen und der asphaltierten Hoffläche fanden weitere Geländeänderungen statt, durch welche das ursprüngliche Bodenprofil und -relief zerstört wurde und eine weitere Bodenverdichtung erfolgte. Zudem hat die in Teilbereichen vorgenommene Versiegelung dazu geführt, dass die Bodenfunktionen in diesen Bereichen nicht mehr erfüllt werden können. Insgesamt ist von einer großen Vorbelastung der im Plangebiet anstehenden Böden auszugehen.
- Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz und Altlastenkataster. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Besonders im Bereich anmoorigen, nur wenig tragfähiger Böden muss jedoch mit Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen gerechnet werden (z.B. Baugrund-Setzungen).
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich um Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe und mit durchschnittlicher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Klassenzeichen LIIb2). Die Bedeutung der Bodenfunktionen "Filter und Puffer für Schadstoffe" sowie "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" ist demnach als hoch einzustufen. Diese Bewertung bezieht sich jedoch auf den Zustand der Böden vor der Überprägung durch die erfolgten Umlagerungs-, Verfüllungs- und Bautätigkeiten. Aktuell dürfte die Bedeutung aller Bodenfunktionen deutlich reduziert sein.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 7.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist gering, so dass von einer niedrigen Grundwasserspeisung durch Niederschläge auszugehen ist. Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 14.11.1994 wurde im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand angetroffen.
- Nördlich des Plangebietes besteht eine Geländemulde (öffentliche Grünfläche, kleines Feuchtgebiet), die sich ursprünglich in den nördlichen Teil des Plangebietes hinein fortsetzte. Die hier oberflächennah bestehenden bindigen Schichten (Anmoor, Seeton und Beckenschluff) stellen eine gut ausgebildete Deckschicht für den Aquifer dar und verhindern potenzielle Verunreinigungen des Grundwassers. Die Geländemulde hat einen Abfluss zu dem entlang des Industriegleises verlaufenden Graben, der nur temporär Wasser führt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 7.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Der Gewerbe- und Industriepark ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Für das Plangebiet besteht bereits eine Einleitungsgenehmigung für Niederschlagswasser in den Graben, welcher parallel zu dem westlich liegenden Industriegleis verläuft. Schmutzwasser wird dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.

### 7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch zählt das Gebiet zum atlantisch getönten Klima des Voralpenraumes. Hinsichtlich der Höhe der Niederschläge wirkt sich besonders der Alpennordstau aus. Die Jahresmitteltemperatur (Station Aulendorf Spiegler) beträgt 7,6 °C und liegt damit 0,3 °C über derjenigen des Landkreises Ravensburg. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 902 mm ebenfalls geringer als der durchschnittliche Jahresniederschlag des Landkreises (1.100 mm). Die östlich angrenzende Schussen-Niederung ist ein Kaltluftsammlgebiet. Es ist davon auszugehen, dass kalte Luftmassen vorwiegend über ihre Zuflüsse, z.B. die südlich liegende "Zollenreuter Ach", in das Schussen-Tal transportiert werden.
- Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit nur wenige, sehr kleinflächige bewachsene Bodenbereiche. Der Großteil der Flächen ist entweder bebaut bzw. versiegelt oder durch Offenboden gekennzeichnet. Daher wird im Gebiet die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt, was ein eher ungünstiges Kleinklima zur Folge hat. Die entlang der Grenzen des Geltungsbereichs an den Bahngleisen bestehenden Gehölze tragen zu einer Verbesserung der Luftqualität bei, da sie Stäube binden, Frischluft produzieren und durch Schattenwurf und Transpiration für eine lokale Abkühlung und Luftbefeuchtung sorgen können.
- Aus dem betrieblichen Verkehr und der Betriebsausübung generell reichern sich Schadstoffe in der Luft an bzw. werden mit dem Wind verfrachtet. Dies betrifft insbesondere Stäube (siehe hierzu den Punkt 7.2.3.10 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen. . ." weiter unten). Auch der Kfz-Verkehr der angrenzenden Straße und die Einrichtungen bzw. der Verkehr der nördlich liegenden Gewerbeflächen führt zu einer Vorbelastung der Luftqualität. In Bezug auf Staubbiederschlag geht das Luftschadstoff-Gutachten von iMA Richter & Röckle (04.12.2019) von einer geschätzten maximalen Vorbelastung von 0,07 g/(m<sup>2</sup>·d) aus. Selbst dieser Maximalwert liegt noch deutlich unter dem von der TA Luft vorgegebenen Immissionswert zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, so dass – auch bedingt durch die Lage in einem ländlichen Raum mit unmittelbar anschließender freier Landschaft – von einer mäßigen Vorbelastung in Bezug auf Staubbiederschlag auszugehen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die landschaftlichen Bezüge werden von den Moränenhügeln und den glazialen Becken, Seen und Mooren des Oberschwäbischen Hügellandes geprägt. Beim Plangebiet selbst handelt sich um einen landschaftlich wenig attraktiven Bereich in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten am Südrand der Stadt Aulendorf. Entlang der "Hasengärtlestraße" besteht eine Reihe aus jüngeren Berg-Ahornbäumen. Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung (große

Hallen und Hofflächen, Offenboden, Betriebslärm und -verkehr) ist das Plangebiet für Erholungszwecke nicht geeignet.

- Das Plangebiet liegt in einer nur schlecht einsehbaren Senke. Weiter südlich (jenseits der eingetieften Bahnlinie liegende Bereiche) sowie weiter östlich steigt das Gelände an. Attraktive Blickbeziehungen gibt es nicht. Von der "Hasengärtlestraße" aus ist das Grundstück einsehbar; von Südosten, Süden und Westen verhindern die vorhandenen Gehölze eine unmittelbare Einsicht in das Plangebiet. Unmittelbar nördlich schließen lediglich weitere bebaute Gewerbegrundstücke an, so dass das Gebiet insgesamt als Teil des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes wahrgenommen wird.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Da keine über das Gebiet hinaus angebundnen Rad- oder Wanderwege hindurchführen und das Ortsbild nur wenig attraktiv ist (s.o. unter Punkt "Schutzgut Landschaftsbild"), besitzt der Planbereich keine Bedeutung für die Naherholung.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den

Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von 100 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie 3). Artesisch gespanntes Grundwasser ist möglich. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg besteht zum Schutz genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen eine Bohrtiefenbeschränkung auf 188 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 4 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

#### 7.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.2.1 Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1", so dass bereits Baurecht besteht. Für den überplanten Bereich ist bislang ein Industriegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GI<sub>e</sub>) festgesetzt. Auf Grundlage des o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden die bestehenden Anlagen und Nutzung bereits genehmigt. Sollte der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, können sich bezüglich der o. g. Schutzgüter daher die gleichen bzw. ähnliche Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d.h. die bestehende gewerbliche Nutzung könnte fortgeführt werden oder es könnte andere gemäß Bebauungsplan zulässige gewerbliche Bebauung und Nutzung (mit ähnlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter) entstehen. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen bleiben daher auch bei Nicht-Durchführung der Planung voraussichtlich bestehen, da das Gebiet weiterhin gewerblich genutzt wird. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben (Schutz der Zauneidechse) sind auch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass der Lebensraumwert des Plangebietes gering bleibt und dass sich keine wesentlichen Veränderungen der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung ergeben. Das Gebiet bleibt an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Für die Kaltluftentstehung oder Frischluftbildung hat es weiterhin keine Bedeutung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion zu erwarten. Kulturgüter sind nicht betroffen.

7.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Änderungen im Betriebsablauf, Ansiedlung eines anderen Unternehmens), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende

Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

### **7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

#### **7.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):**

- Die ohnehin nur sehr kleinflächig im Plangebiet vorkommenden naturnäheren Lebensräume (Ruderalvegetation, Kleinstgewässer) können im Rahmen der weiteren Betriebsausübung der Fa. Heydt verloren gehen, an anderer Stelle im Plangebiet jedoch wieder neu entstehen. An der biologischen Vielfalt werden sich voraussichtlich kaum Änderungen ergeben.
- Um die lokale Zauneidechsenpopulation zu sichern, sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese sind über eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Zudem ist als Vermeidungsmaßnahme vor Beginn des Eingriffes eine Vergrämung durchzuführen, bei der Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen, zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden müssen. Die Ersatzmaßnahmen erfolgen in zwei insgesamt etwa 330 m<sup>2</sup> großen Bereichen im Südwesten bzw. Süden der festgesetzten privaten Grünfläche. Hier sind vor der Baufeldräumung Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen, welche den im Rahmen der o.g. Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen bieten. Die Ersatzhabitate (mindestens zehn) umfassen Block- und Bollensteinschüttungen oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen als Versteck- und Sonnmöglichkeiten sowie Sandlinsen als zusätzliche Eiablageplätze.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im östlichen und nördlichen Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Zudem entsteht auf der privaten Grünfläche im Südwesten eine Retentionsmulde, in welcher sich für Feuchtstandorte typische Pflanzenarten ansiedeln können. Auf dem Baugrundstück ist pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert der Flächen zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Das Dach des Betriebsgebäudes ist extensiv zu begrünen. Das Gründach kann als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen bzw. neue Kleinstlebensräume zur Verfügung stellen. Zum

Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Um Beeinträchtigungen des Kleingewässers südöstlich des Geltungsbereichs zu vermeiden, ist die Ablagerung von Baumaterialien oder ein Durchfahren mit Baufahrzeugen zu unterlassen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Kleinstlebensräumen (Ruderalvegetation, Kleinstgewässer)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude/Lagerflächen und Außenanlagen	Verlust von kurzlebigen Kleinstlebensräumen (Ruderalvegetation, Kleinstgewässer)	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen; Ersatzhabitats für die Zauneidechse	Schaffung von dauerhaften Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Betriebsausübung (Aufbereitung von Aushub, Bauschutt/Baustellenmischabfällen)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere, Beseitigung temporärer Lebensräume	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

### 7.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die bestehende Nutzung wird fortgeführt. Die bereits stark vorbelasteten Böden sind weiterhin den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen ausgesetzt (Umlagerung, Auffüllung, Verdichtung, Versiegelung). Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Durch zusätzliche Baumaßnahmen sowie die normale Betriebsausübung kann es zu Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen kommen. Auch weitere Bodenabtragungen und -aufschüttungen können nicht

- ausgeschlossen werden. Neue Baukörper und Verkehrsflächen führen zu einer Versiegelung, welche die Böden weiter beeinträchtigt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Für die festgesetzten Umschlag- und Aufbereitungsflächen sind Grundflächen (GR) von insgesamt 3.173 m<sup>2</sup> festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen können damit rund 6.350 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks versiegelt werden. Dies ist weniger als der rechtsverbindliche Bebauungsplan zulässt, auf dessen Grundlage eine Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche (d.h. von mehr als 0,90 ha) zulässig gewesen wäre.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
  - Auf Grund der bestehenden Vorbelastung ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung (Oberboden bereits weitgehend freigelegt, daher hier kein Verlust)	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise weitere Bodenverdichtung, weitere Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude/Lagerflächen und Außenanlagen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren (geringer Eingriff, da starke Vorbelastung, kein landwirtschaftlicher Ertragsstandort u. kein Sonderstandort für die natürliche Vegetation)	–
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Betriebsausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

### 7.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässig gemachte Bebauung und Nutzung besteht zu großen Teilen bereits, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren nachteiligen Veränderungen für das Schutzgut zu erwarten sind.
- Zum Schutz des Grundwassers wird auf unbefestigtem Grund im nicht überdachten Bereich nur Material mit geprüften Fraktionen Z0 und Z1.1 gelagert. Die vorhandenen bindigen Deckschichten stellen einen effektiven Schutz des Aquifers dar und verhindern potenzielle Verunreinigungen des Grundwassers. Da keine Baumaßnahmen geplant sind, die einen Eingriff in tiefere Bodenschichten erforderlich machen (keine Keller o.ä.), ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauzeit Grundwasser freigelegt wird. Daher können auch direkte Schadstoffeinträge während der Bauzeit ausgeschlossen werden.
- Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits jetzt sehr gering. Daher sind durch die geplante zusätzliche Bebauung keine relevanten Verschlechterungen der Grundwasserspeisung zu erwarten. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne zwischengespeichert und anschließend der im südwestlichen Plangebiet vorgesehenen Retentionsmulde zugeführt. Von hier besteht ein Überlauf zu dem Graben, der westlich entlang des stillgelegten Industriegleises verläuft. Es gibt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers (WE/1903/18/692.8), die bei Bedarf entsprechend angepasst wird. Das auf den privaten Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt.
- Zur Minimierung weiterer Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig. Dadurch soll die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich erhalten werden. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Zudem ist eine Dachbegrünung für das Betriebsgebäude festgesetzt, welche dem Regenwasserrückhalt dient und Niederschlagsabflussspitzen minimiert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser (bereits jetzt nur gering durchlässige Böden)	0

### **anlagenbedingt**

Errichtung der Gebäude/Lagerflächen und Außenanlagen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, kaum Auswirkungen auf Grundwasserneubildungsrate, da Böden bereits jetzt gering durchlässig	0
--	--	---

### **betriebsbedingt**

Betriebsverkehr, Betriebsausübung	Schadstoffeinträge	–
-----------------------------------	--------------------	---

#### 7.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über das städtische Abwassernetz der Sammelkläranlage der Betriebswerke Aulendorf zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen des Vorhabensgrundstückes anfällt, wird der Retentionsmulde zugeführt, die im südwestlichen Plangebiet festgesetzt ist. Über ein Auslaufbauwerk erfolgt ein Überlauf in den bestehenden Graben entlang der Fl.-Nr. 1575/3 (d.h. entlang des westlich verlaufenden Industriegleises). Das auf den privaten Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet.
- Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Aulendorf angeschlossen, so dass die Wasserversorgung des Gebietes gesichert ist.

#### 7.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Das Plangebiet ist bereits jetzt in Bezug auf das Kleinklima bzw. die Luftqualität vorbelastet, da nur wenige Gehölze vorhanden sind, große Teile des Plangebietes vegetationslos und ein Teil der Freiflächen auch versiegelt ist. An der hierdurch verursachten Wärmeabstrahlung wird sich durch die Umsetzung der Planung nichts ändern. Die festgesetzten Gehölz-Pflanzungen können jedoch zu einer besseren Verschattung (Luftabkühlung), zur Luftbefeuchtung sowie zur Luftfilterung/Staubbindung beitragen. Zudem verbessert auch die festgesetzte Dachbegrünung das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffemissionen sind gemäß dem Gutachten zu den Emissionen und Immissionen von Staub und Stickoxiden nicht zu erwarten (siehe den Punkt 7.2.3.9 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen. . ."). Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Durch die Betriebsausübung kommt es zwar zur Freisetzung von Treibhausgasen

(z.B. aus den Abgasen der Verbrennungsmotoren von LKWs, Bagger/Radlader sowie aus der Heizanlage des Bürogebäudes). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die emittierte Menge sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirkt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Gehölz-Pflanzungen sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude/Lagerflächen und Außenanlagen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima (kaum relevant, da Flächen bereits im Bestand weitgehend vegetationslos)	0
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Betriebsverkehr, Betriebsausübung	Verkehrsabgase, Luftschadstoff-/Staubemissionen	–

#### 7.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Errichtung neuer Baukörper bzw. die weitere Nutzung der Vorhabensfläche zur Umlagerung und Aufbereitung hat auf das Landschaftsbild keinen nennenswerten Einfluss, da lediglich Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industrieparkes bebaut bzw. gewerblich genutzt werden. Das Plangebiet ist durch die Senkenlage sowie wegen der entlang der Bahnlinie bestehenden Gehölze nur begrenzt von außen her einsehbar. Zur Vermeidung eines relevanten Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt eine gute Eingrünung des Gebietes, indem randlich Heckenpflanzungen sowie mit Gültigkeit für das ganze Gebiet eine Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen festgesetzt werden.

- Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck wird zusätzlich festgesetzt, dass ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig sind (also keine Thuja-Hecken o.ä.). Lediglich auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind Pflanzungen von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern zulässig, um Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern. Zur Vermeidung einer das Landschaftsbild störenden Lichtabstrahlung werden die Lichtpunkthöhe sowie die zulässigen Lampentypen so festgesetzt, dass eine Lichtstreuung in die freie Landschaft weitestgehend minimiert wird.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (kaum relevant, da kleinflächig u. Teil der Siedlung)	0
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude/Lagerflächen und Außenanlagen	Bebauung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, betriebl. Außenanlagen wirken wenig attraktiv auf das Ortsbild, haben aber keine Fernwirkung	0
Eingrünung der Betriebsflächen durch randliche Pflanzungen	Abschirmung des Betriebsgeländes; Schaffung eines gut durchgrüntes Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (reduziert durch Vorgaben zur Beleuchtung)	–

#### 7.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Der bestehende Gewerbebetrieb wird planungsrechtlich gesichert und erhält so die Möglichkeit sich weiter zu entwickeln. Hierdurch können Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung gesichert und/oder neu geschaffen werden. An der geringen Bedeutung des Gebietes für die Naherholung ändert sich nichts, da das bestehende Wegenetz sowie der Gebietscharakter erhalten bleiben. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 04.11.2019) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum

- Schutz gegen Lärm) wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten lärm-schutztechnischen Bestimmungen alle Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes erfüllt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bau- maschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Frei- werden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude/Lagerflächen und Außenanlagen	Sicherung des 2. Betriebsstandorts der Fa. Heydt, Sicherung bestehender/Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Eingrünung der Betriebsflächen, Staubbindung	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Betriebsverkehr, Betriebsausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

#### 7.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 7.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die (Betriebsleiter-)Wohngebäude in dem angrenzenden, bereits bebauten Gewerbegebiet beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- In der Betriebsphase sind als Luftschadstoffe insbesondere Staub sowie Stickoxide zu erwarten. Die wichtigsten Staubquellen sind die Umschlag- und Aufbereitungsvorgänge, die Fahrbewegungen von LKWs, Radladern und Mitarbeiter-PKWs sowie die Dieselmotoremissionen der o.g. Fahrzeuge, der Siebmaschine und des Baggers. Stickoxide werden vor allem durch die Verbrennungsmotoren der LKWs, Radlager/Bagger sowie der Siebmaschine freigesetzt. Zudem trägt die Gasheizung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes zum Stickoxid-Ausstoß bei. Im Rahmen eines Gutachten zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen des geplanten Vorhabens der Fa. Heydt, wurde von der imA Richter & Röckle GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der Vorbelastung, des Reliefs/Geländes, der vorhandenen Gebäude sowie der meteorologischen Verhältnisse berechnet, dass die Feinstaub- und Staubbiederschlagsimmissionen an allen Aufpunkten die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten (siehe Gutachten vom 04.12.2019). Die Stickstoffdeposition in den nächstgelegenen Teilflächen des FFH Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" beträgt maximal 0,03 kg/(ha·a). Sie liegt damit weit unter der Irrelevanzschwelle von 0,51 kg/(ha·a). Es sind daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffeinträge (Staub- oder Stickoxid-Immissionen) zu erwarten.
- Über die bestehende Versiegelung hinaus wird es nur zu geringfügigen Erweiterungen des Gebäudebestands und der Hof- bzw. Verkehrsflächen kommen; relevante Auswirkungen auf das Kleinklima lassen sich hieraus nicht ableiten. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Vorhabensbereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Betriebsgeländes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebäude oder in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- In Bezug auf Erschütterungen wurde von der Dr.-Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH, Leutkirch, eine Messung beim Betrieb der Siebanlage für Aushubböden durchgeführt (siehe Messbericht vom 13.12.2019). Die gemessenen Schwinggeschwindigkeiten und Frequenzen sind nur an einem der vier Messpunkte direkt zu erkennen. An den übrigen Messstandorten ist auf Grund der Entfernung bzw. durch äußere Einflüsse verursachte Erschütterungen (z.B. aus Verkehr, MP4) das Messsignal kaum noch auszumachen. Die gemessenen Schwinggeschwindigkeiten liegen mit max. 0,38 mm/s deutlich unterhalb der normativen Anhaltswerte der DIN 4150, so dass keine Gefährdung für die umliegende Bebauung zu erkennen ist. Die Bewertung der Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden erfolgt auf der Grundlage der DIN 4150, Teil 2, Tabelle 1. Die maximal bewertete Schwingstärke wurde zu  $KB_{F_{ma}} = 0,21$  mm/s ermittelt. Sie liegt unter dem Anhaltswert  $A_v = 0,3$  mm/s für einen Einwirkungsort innerhalb einer überwiegend gewerblich genutzten Umgebung. Negative Auswirkungen aus Erschütterungen auf

Menschen in Gebäuden ist für eine Einwirkung tagsüber nicht zu erkennen. Ein nächtlicher Betrieb ist durch die lärmschutztechnischen Bestimmungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

- Negative Auswirkungen durch Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Anlagen, die in prüfungsrelevantem Umfang Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk) sind gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt auch nicht erwarten, dass Gerüche in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 7.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg .
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft" .

#### 7.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer zusätzlichen Bebauung auf dem Betriebsgelände nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.
- Die eingesetzten Techniken bzw. Materialien während der Betriebszeit sind der Betriebsbeschreibung der Bausch Engineering GmbH vom Mai 2019 zu entnehmen. Die Fa. Heydt möchte im Vorhabensgebiet eine Bauabfallentsorgung betreiben. Hierzu werden eine Aufbereitungs- und Siebanlage für Erdaushub, Oberboden und Baustellenabfälle sowie eine Anlage zur Aufbereitung von Baustellenmischabfällen betrieben. Zudem werden Baumischabfälle und Wertstoffe

(z.B. Altfenster und Altholz) sowie – in Containern im überdachten Bereich – gefährliche Abfälle (wie asbesthaltige Baustoffe und Dämmmaterial gelagert und bereitgestellt. Besondere Techniken werden über den Betrieb der o.g. Anlagen hinaus nicht eingesetzt. Zur Vermeidung von Umweltschäden durch die gelagerten bzw. verarbeiteten Materialien ist die Lagerung gefährlicher Abfälle nur in geschlossenen Behältern in überdachten Bereichen zulässig. Auf unbefestigtem Grund im Außenbereich darf nur Material mit geprüften Fraktionen Z0 und Z1.1 gelagert werden. Hierdurch können durch die gelagerten Stoffe verursachte Schädwirkungen vermieden werden.

#### 7.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### 7.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Photovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Bisher ist vorgesehen, auf Teilen der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

#### 7.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

7.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

**7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

7.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für den überplanten Bereich gilt derzeit noch der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1". Das heißt, auf der Vorhabensfläche besteht bereits Baurecht, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert. Ein Eingriff, der eine Ausgleichspflicht auslösen würde, findet hier folglich nur dann statt, wenn durch den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, in Folge derer zusätzliche bzw. bisher nicht zu erwartende nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt eintreten können (z.B. höherer Versiegelungsgrad). Das heißt, ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden.

7.2.4.2 Für das Plangebiet trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein eingeschränktes Industriegebiet (G<sub>1e</sub>), in dem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ohne jede Ausnahme ausgeschlossen werden. Da in einem Industriegebiet gerade solche Betriebe untergebracht werden sollen, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist die letztgenannte Einschränkung als widersprüchlich, zumindest als schwer deutbar anzusehen. Für das Gebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 und eine Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Desweiteren setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Dachbegrünung für Flachdächer sowie eine Fassadenbegrünung für fenster- bzw. öffnungslose Außenwandflächen und Flächen > 50 m<sup>2</sup> fest (jeweils mind. 25 % der Fläche). Für alle privaten Baugrundstücke ist zudem eine Grenzbepflanzung mit einer Breite (je Grundstück) von 3 m vorgeschrieben. Hier sollen je 10 m mindestens 1 Baum sowie 20 Sträucher gepflanzt werden. Der Pflanzstreifen soll 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterrasen oder Rasenpflaster zu bauen. Sie sind mit je 1 Baum pro 4 Stellplätze zu überstellen.

7.2.4.3 Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Defizite bzw. Unbestimmtheiten des bestehenden Bebauungsplanes ausgeräumt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine für die Bebauung vorgesehene Fläche und deren Art der baulichen Nutzung "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" mit Grundflächen (GR) von insgesamt 3.173 m<sup>2</sup> und maximalen Gebäudehöhen von etwa 9 m, 12 m und 14 m fest. Rund 26 % der Grundstücksfläche sind als private Grünfläche festgesetzt (siehe Planzeichnung). Etwa ein Sechstel der festgesetzten Grünfläche ist mit Sträuchern bzw. Hecken zu bepflanzen. Ein Baum-Pflanzgebot

stellt sicher, dass auf dem gesamten Baugrundstück 13 Bäume zu pflanzen sind. Im südlichen Bereich der Grünflächen ist eine gut 1.000 m<sup>2</sup> große Retentionsmulde für das Niederschlagswasser der Dachflächen vorgesehen. In zwei insgesamt etwa 330 m<sup>2</sup> großen Bereichen der privaten Grünfläche im Süden sind Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen für die im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommende Zauneidechse festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Einschränkungen für die Aufständigung von thermischen Solar- und von Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern getroffen. Darüberhinaus werden lärmschutztechnische Bestimmungen zu den Betriebszeiten und zur Betriebsdauer der Siebanlage getroffen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen.

7.2.4.4 Schutzgut bezogene, verbal-argumentative Bewertung: Zur vollständigen und nachvollziehbaren Gegenüberstellung der Eingriffsstärke unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des rechtsverbindlichen sowie des vorliegenden Bebauungsplanes sind für alle betroffenen Schutzgüter die getroffenen Festsetzungen in der nachfolgenden Tabelle erfasst und verbal-argumentativ bewertet.

7.2.4.5 Schutzgut Arten/Lebensräume:

Rechtsverbindl. Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1"	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt"	Bewertung
<p>1. Pflanzung von Bäumen u. Sträuchern an den aufeinander treffenden Grenzen der privaten Baugrundstücke (3m breiter Streifen, im vorliegenden Fall an der Nordgrenze des Grundstücks, entspricht einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> und 8 Bäumen)</p> <p>2. Pflanzung trockenheitsliebender Bäume und Sträucher entlang der Bahnlinie im Süden (5m breiter Streifen, etwa 800 m<sup>2</sup> und 8 Bäume)</p> <p>3. Fassadenbegrünung auf 25 % der Fläche von fenster-/öffnungslosen Wänden oder Wänden &gt; 50 m<sup>2</sup></p> <p>4. Begrünung von Flachdächern auf 25% der Fläche</p> <p>5. Baumpflanzungen an Stellplätzen</p> <p>6. Festsetzung einer Pflanzliste ohne Ausnahmeregelung (Nadelgehölze sind nicht enthalten)</p>	<p>1. + 2. Pflanzung von Strauchhecken mit eingestreuten Bäumen in drei festgesetzten Teilbereichen der privaten Grünfläche, davon eine entlang der Straße im Osten und zwei an der nördlichen Grundstücksgrenze (insgesamt 316 m<sup>2</sup>); zusätzlich Pflanzung einzelner Sträucher entlang des Industriegleises im Westen (etwa 119 m<sup>2</sup>); insgesamt 13 zu pflanzende Bäume auf dem Baugrundstück.</p> <p>3. entfällt</p> <p>4. flächendeckende Dachbegrünung auf dem Dach des Betriebsgebäudes "Büro + Labor"</p> <p>5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht keine separat ausgewiesenen Stellplätze vor.</p>	<p>Die Pflanzflächen verkleinern sich von etwa 1.050 m<sup>2</sup> auf 435 m<sup>2</sup> (d.h. auf etwa 40% der Fläche). Die festgesetzten Grünflächen gehen dafür über das hinaus, was der rechtsverbindliche Bebauungsplan festsetzt: Etwa 20,5% der Grundstücksfläche (2.613 m<sup>2</sup>) sind als Grünfläche festgesetzt (im Vergleich zu max. 9% Pflanzfläche im Rechtsplan; private Grünflächen setzt der rechtsverbindliche Plan nicht fest).</p> <p>Im südlichen Bereich wurde bewusst auf die bislang vorgesehene intensive Bepflanzung verzichtet, um die für Zauneidechsen wichtigen besonnten Bereiche nicht vollständig zuzupflanzen und die Flächen damit artenschutzfachlich zu optimieren.</p> <p>Die Dachbegrünung wird auf das Betriebsgebäude und damit auf etwa die Hälfte der bisherigen Fläche beschränkt</p>

7. Festsetzung nach unten strahlender Straßenlaternen mit möglichst geringer Auswirkung auf fliegende Nachtinsekten

6. Festsetzung einer Pflanzliste mit einer Ausnahmeregelung auf 5 % der Grundstücksfläche, explizite Beschränkung auf Laubgehölze

7. Festsetzung nach unten abstrahlender, insektendicht eingekofferter Lampen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht, Begrenzung der Lichtpunkthöhe auf 6 m

8. Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite)

(383 m<sup>2</sup> Dachfläche, das entspricht 12 % der gesamten Dachflächen).

Die Fassadenbegrünung wird gestrichen, da lediglich kleine Fassadenflächen geplant sind (teils offene Hallen) und nur das festgesetzt werden soll, was auf jeden Fall auch umgesetzt wird. Die Erfahrung aus den anderen Grundstücken im Gewerbe- und Industriepark "Sandäcker III" zeigt, dass praktisch auf keinem der bereits bebauten Grundstücke alle grünordnerischen Vorgaben des Rechtsplans verwirklicht wurden; die Umsetzung der bisherigen, sehr umfangreichen Regelungen ist daher als unrealistisch anzusehen. Die nun festgesetzten Pflanzungen gewährleisten eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit, so dass auf der Vorhabensfläche Lebensräume für Kleinlebewesen verbleiben. Gleichzeitig bleiben besonnte Bereiche für die Zauneidechse erhalten.

Es wird eine dem Stand der Technik entsprechende Festsetzung zu PV-Anlagen aufgenommen, um negative Auswirkungen auf Wasserinsekten zu reduzieren.

#### 7.2.4.6 Schutzgut Boden:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1"	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt"	Bewertung
GRZ = 0,80, d.h. 80% der Grundstücksfläche sind versiegelbar. Dies entspricht im vorliegenden Fall einer Fläche von 8.087 m <sup>2</sup> .	GR (in der Summe) = 3.173 m <sup>2</sup> , inkl. der zulässigen Überschreitungen (in diesem Fall um 100%) dürfen 6.346 m <sup>2</sup> versiegelt werden.	Die zulässige Versiegelung reduziert sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan um 1.741 m <sup>2</sup> .
—	Schutz vor Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan, Zink, Kupfer oder Blei.	Die Festsetzung zum Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen wurde neu aufgenommen.
PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu bauen.	Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Wege	Die Festsetzung zu den Bodenbelägen wurde in ähnlicher Weise beibehalten. Insgesamt stellen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes bzgl. des Schutzguts Boden eine Verbesserung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan dar.

#### 7.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1"	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt"	Bewertung
1. Gebäudehöhe 13 m 3. Verwendung landschaftstypischer Gehölzarten (Pflanzliste) 5. durchgehende Bepflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze zur Ortsrandeingrünung	1. gestaffelte Gebäudehöhen von 9 m, 12 m und 14 m 2. Einschränkungen für die Aufständigung von thermischen Solar- und von Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern 3. Verwendung landschaftstypischer Gehölzarten (Pflanzliste); Ausnahmeregelung auf 5 % der Grundstücksfläche, aber Beschränkung auf Laubgehölze 4. Einschränkungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen sowie von Fassaden. Ausschluss von Skybeamern und blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen 5. zum Schutz besonnener Zauneidechsen-Habitatteile nur abschnittsweise Bepflanzung an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zur Ortsrandeingrünung	In Bezug auf das Landschaftsbild kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes findet daher kein Eingriff statt, der auszugleichen wäre.

7.2.4.8 Die obige Betrachtung zeigt, dass es für das Schutzgut Arten/Lebensräume zu geringfügigen Verlusten an siedlungsgeprägten Pflanzflächen kommt; die Größe des zur Verfügung stehenden Lebensraumes bleibt jedoch mindestens gleich oder ist sogar größer, da ein Fünftel des Grundstücks als Grünfläche festgesetzt ist. Insbesondere im Bereich der Retentionsmulde ist die Entwicklung einer hochwertigeren Vegetationsfläche zu erwarten. Zudem profitiert das Schutzgut Boden von einer Reduktion der zulässigen Versiegelung. Für das Landschaftsbild ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen. Die Gesamtbilanzierung für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild kommt daher zu dem Schluss, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, der auszugleichen wäre.

7.2.4.9 Ergebnis: Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht nicht. Zusätzlich zur Festsetzung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

## **7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

7.2.5.1 Standortalternativen: Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Aulendorf geprüft. Das Plangebiet eignet sich für die vorliegende Planung auf Grund seiner schon vorgegebenen Struktur sowie der räumlichen Nähe zum bereits vorhandenen Standort der Fa. Heydt. Die Fa. Heydt betreibt in der Hasengärtlestraße 54, d.h. nur etwa 200 m nördlich des Plangebietes, einen Wertstoffhof mit Umladestation für Abfälle, eine Aufbereitungsanlage für Altholz und Bauschutt sowie Bereitstellungsflächen für Materialien verschiedener Art.

7.2.5.2 Planungsalternativen: Auf der Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden verschiedene Entwurfs-Alternativen erarbeitet, die im Laufe des Planungsverfahrens in Bezug auf innerbetriebliche Abläufe sowie die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bzw. die Minderung schädlicher Umweltauswirkungen optimiert wurden (z.B. geschlossener Gebäuderiegel am nördlichen Rand des Betriebsgeländes zur Erzielung von Abschirmwirkungen).

## **7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

7.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

## **7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

7.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

7.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

- 7.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 7.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Aulendorf in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 7.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" mit dazugehörigen privaten Grünflächen an der "Hasengärtlestraße" am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,30 ha.
- 7.3.3.2 Das Plangebiet grenzt im Osten an die "Hasengärtlestraße", im Westen an stillgelegte Bahngleise an. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Nördlich liegen die bebauten und gewerblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets "Sandäcker III". Die Bahngleise werden von Gehölzen gesäumt; jenseits davon liegen im Süden, Westen und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit von der Firma "Heydt Container und Umweltservice GmbH" für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Es ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (am Ortsrand liegende, bereits gewerblich genutzte Fläche mit stark vorbelasteten Böden, Lebensraum von Zauneidechsen).
- 7.3.3.3 In einer Entfernung von 150 m beginnt weiter südlich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Plangebietes. Zudem liegt südlich eine gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie kartierte Magere Flachland-Mähwiese. Die kürzeste Entfernung vom Plangebiet zu den Mähwiesen beträgt etwa 250 m, zu den Auwäldern entlang der "Ach" beträgt die Entfernung mindestens 500 m. Da Luftschadstoffe der wesentliche Wirkfaktor sind, welcher angesichts des Vorhabens und der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung zu einer Beeinträchtigung führen könnte, wurde zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa.

Heydt" von der imA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ein Gutachten erstellt. Die hierfür vorgenommenen Berechnungen zeigen, dass die Feinstaub- und Staubniederschlagsimmissionen an allen Aufpunkten am Rand des Schutzgebietes die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten. Die Stickstoffdeposition in den nächstgelegenen Teilflächen des FFH Gebiets beträgt maximal 0,03 kg/(ha-a) und liegt damit weit unter der Irrelevanzschwelle von 0,51 kg/(ha-a). Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie zum zulässigen Reflektionsgrad von Photovoltaikanlagen. Wegen dieser Festsetzungen sind in Verbindung mit den Abschirmwirkungen durch das vorhandene Gelände bzw. vorhandene Gehölze keine die Insektenfauna des FFH-Gebietes schädigenden Anlockwirkungen zu befürchten. Insgesamt sind damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

- 7.3.3.4 Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel". Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope "Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf" und "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen". Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder der o.g. Biotope sind gemäß den durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz- und Luftschadstoff-Gutachten) nicht zu erwarten.
- 7.3.3.5 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Verkleinerung des Lebensraumes der im Gebiet und im Umfeld vorkommenden Zauneidechsen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist vor dem Eingriff eine Vergrämung der im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen durchzuführen. Zudem sind bereits vor der Vergrämung Ersatzhabitate für die Zauneidechse im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen anzulegen.
- 7.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ sowie zusätzlich über eine Bilanzierung der versiegelbaren Bodenflächen. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde geprüft, ob sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in größerem Umfang Eingriffe ergeben als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig sind (z.B. höherer Versiegelungsgrad). Dies ist nicht der Fall; es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.
- 7.3.3.7 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer (wenig bedeutenden) Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 7.3.3.8 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.
- 7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Aulendorf)
- Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand November 2010)
- umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Regierungspräsidiums Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) zur Geotechnik, des Regierungspräsidiums Tübingen (Naturschutz) zur Notwendigkeit einer Kartierung der Zauneidechsen sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (vom Vorhaben ausgehender Lärm, Staub, Erschütterungen und Einwirkung auf benachbarte schützenswerte Nutzungen), Naturschutz (Artenschutz/Zauneidechsenvorkommen, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung/Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen, Dachbegrünung), Bodenschutz (mögliche Schadstoffbelastung im Bereich der Bahngleise, Darstellung des bestehenden Geländes, Folgen des Einbaus von Recyclingmaterial, Definition von auf unbefestigten Flächen gelagerten Materials), Altlasten (kein Eintrag) und Abwasser (Retentionsmulde, Einleitung von Niederschlagswasser, Lagerung von Material auf unbefestigtem Grund)
- Vorhaben- und Erschließungsplan der pro-bau gmbh vom 11.10.2019 sowie Betriebsbeschreibung der Bausch Engineering GmbH vom Mai 2019 (beides bezogen auf das Bauvorhaben der Fa. Heydt, Aulendorf)
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 12.11.2019 (zu den vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen und den notwendigen lärmschutz-technischen Bestimmungen innerhalb des Plangebietes (Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tageszeitraum; Beschränkung der Siebanlage auf eine Dauer von 8 h je Betriebstag))

- Ingenieurgeologisches Gutachten Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 14.11.1994 (zu den Baugrundverhältnissen innerhalb des Vorhabensgebietes)
- Gutachten zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt", Stadt Aulendorf, von der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, vom 04.12.2019 (zur Prognose und Bewertung des Staubeintrags an den benachbarten Wohn- und Büronutzungen sowie der Stickstoffdeposition im Bereich natur-schutzfachlich hochwertiger Bereiche)
- Messbericht zu den Erschütterungsmessungen beim Betrieb der Siebanlage für Aushubböden, Hasengärtlestr. 74, Aulendorf, von Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH vom 13.12.2019
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 13.12.2019 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das südlich und nordöstlich liegende FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen", insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen, Lärm und Eintrag von Luftschadstoffen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" des Büros Sieber in der Fassung vom 03.12.2018 (zur Eignung des Plangebietes für ein Vorkommen von Zauneidechsen und notwendigen weiteren Untersuchungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 10.12.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere von Zauneidechsen, innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Gestaltung der Gebäude (Grund- und Umriss, Dachform einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) wird durch die Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) im Satzungstextes verbindlich geregelt.
- 8.1.1.2 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

## **9.1 Umsetzung der Planung**

### **9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### **9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

### **9.1.3 Durchführungsvertrag**

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

## **9.2 Erschließungsrelevante Daten**

### **9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,3 ha

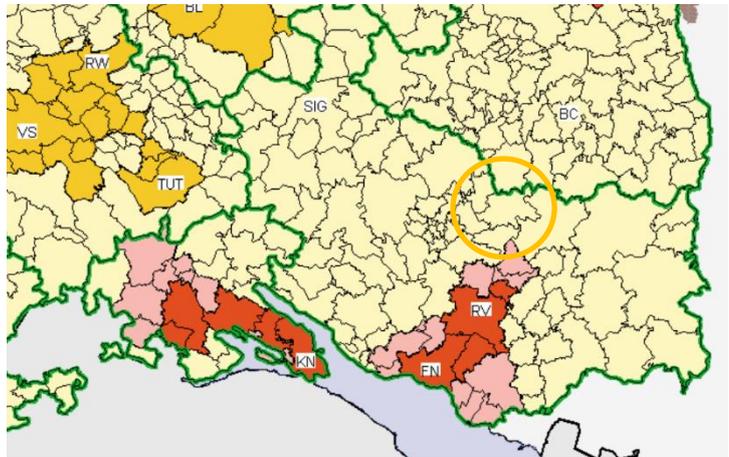
### **9.2.2 Erschließung**

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwassernetz / Sammelkläranlage der Betriebswerke Aulendorf

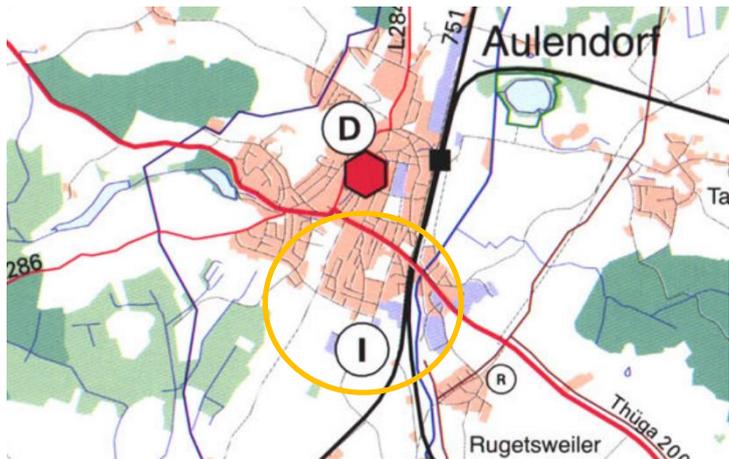
9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe, Bad Waldsee

- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, Bad Waldsee
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Entsorgungsunternehmen der Stadt Aulendorf

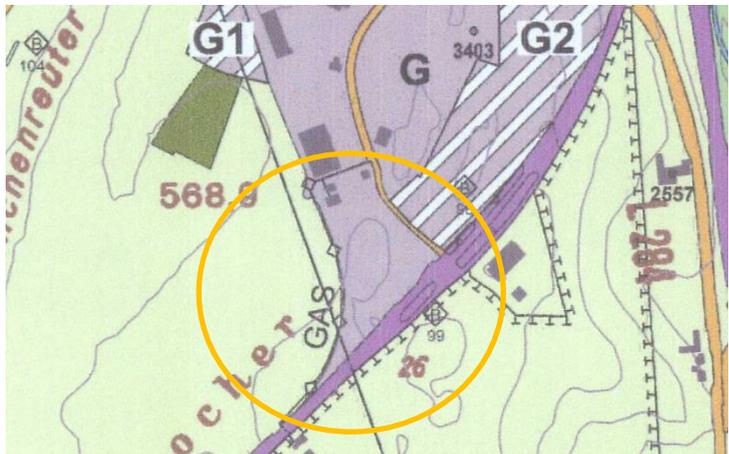
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Raumnutzungskarte"; Darstellung als "Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "gewerbliche Baufläche"



Blick von Südwesten auf  
den Aufhebungsbereich



Blick von der "Hasengärt-  
lestraße" auf den Aufhe-  
bungsbereich



Blick von Nordwesten auf  
den Aufhebungsbereich;  
im Hintergrund verläuft  
die "Hasengärtlestraße"



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

## 12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

## 12.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 24.01.2020

Planer:

.....

(i.A. S. Santoni)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.