

Stadt Aulendorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung Büro Sieber, Lindau (B)
24.01.2020

1 Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2019 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 20.05.2019 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung (keine Stellungnahme)
- Telefonica O2 (Germany) GmbH & Co. KG, München (keine Stellungnahme)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Verkehrsamt-Straßenverkehrsbehörde (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	B Stellungnahme	Abwägung/Beschluss: Die Einführung wird zur Kenntnis genommen.
-------	--	-----------------	---

Stellungnahme vom
14.05.2019:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Abwägung/Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Rechtlichen Vorgaben und keine eigenen Planungen tangiert werden.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zu Geotechnik werden zur Kenntnis genommen; für das Vorhaben Grundstück liegt eine Baugrunduntersuchung vor, welche die geologischen Gegebenheiten im Detail darstellt. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden im Umweltbericht erläutert und bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen sowie der Niederschlagswasser-Behandlung berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Hasenweiler-Schotter, Kißlegg-Formation sowie Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.

Abwägung/Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zu den Themen Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau oder Geotopschutz vorzubringen sind.

		<p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
		<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf das Geotop-Kataster wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.3.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 15.05.2019:</p>	<p>I. Raumordnung</p> <p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>II. Naturschutz</p> <p>Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Firma Heydt" merken wir an, dass eine Bestandsaufnahme der Zauneidechse vor Ort nach Ansicht der Höheren Naturschutzbehörde notwendig ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zeitraum von Anfang Juli bis Mitte September 2019 erfolgte eine sechsmalige Begehung des Plangebietes sowie dessen näheren Umfeldes zur Erfassung</p>

			<p>von Reptilienvorkommen. Dabei wurden sowohl im Umfeld als auch innerhalb der vorgesehenen Eingriffsbereiche Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus werden als Ersatz für den Verlust von Habitaten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Detaillierte Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten (Büro Sieber 2019, Fassung 13.12.2019) zu entnehmen.</p>
1.3.3	<p>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</p> <p>Stellungnahme vom 28.05.2019:</p>	<p>Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen A. Bauleitplanung</p> <p>Vorbemerkung zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1": Derzeit ist das Plangebiet mit dem Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" überplant. Durch den nun geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" verdrängt jedoch nicht aufgehoben.</p> <p>Auf das Protokoll zum Behördenunterrichtungstermin vom 12.12.2018, Nr. 2.1 und 2.2 wird daher hingewiesen, wonach der o.g. Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden soll.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt kann nachvollziehen, dass aus Gründen der Rechtssicherheit hier klare Verhältnisse geschaffen werden müssen. Für den Bereich des Bebauungsplanes, der dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht, hat die Stadt daher ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Änderungsverfahren durchgeführt.</p>
		<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP). Die Regelungen des VEP schaffen und begrenzen damit ebenfalls Baurecht, soweit diese mit dem Satzungsbeschluss ausdrücklich verbindlich werden.</p> <p>D.h. der VEP ist Gegenstand der Auslegung und des Satzungsbeschlusses. Die vorgelegten Pläne des VEP sind noch zu nummerieren. Bitte prüfen Sie dabei, welche der 10 zugesandten Pläne und welche Inhalte überhaupt verbindlicher Bestandteil des VBP werden sollen, (Grundsatz der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm). Diese Frage betrifft insbesondere den Lageplan vom 12.07.2017 zum BP "Sandäcker III" und der Abstandflächenplan, sowie den Verschattungsplan.</p> <p>Die Angaben aus der Betriebsbeschreibung (Seite 1-9) sind, soweit für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich, als textliche planungsrechtliche Festsetzungen in den VBP aufzunehmen, ebenso Flächenangaben (pro-bau gmbh vom 06.03.2019) und Lagermengen der Abfallarten (Baustellenmischabfälle, Wertstoffe, gefährliche, nicht gefährliche Abfälle...).</p> <p>Der VBP soll die Errichtung eines "konkreten" Vorhabens ermöglichen. Dies erfordert konkrete Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung.</p>	<p>Die Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird zur Kenntnis genommen. Der VEP wird überarbeitet und die Pläne werden nummeriert. Es wird festgelegt, dass der Lageplan, die Ansichten und Schnitte verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden soll.</p>
<p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>Begründung:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		Wir empfehlen, die im Durchführungsvertrag zu vereinbarende Durchführungsfrist auch in der Begründung anzuführen, da die Stadt Aulendorf den VBP nach § 12 Abs. 6 BauGB wieder aufheben soll, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der Frist durchgeführt wird.	Die Stellungnahme zur Durchführungsfrist wird zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls berücksichtigt. Je nach Verhandlungsstand zwischen Stadt und Vorhabenträger wird die Durchführungsfrist in die Begründung aufgenommen.
1.3.4	Landratsamt Ravensburg, Abfall und Immissionsschutz Stellungnahme vom 28.05.2019:	C. Abfall und Immissionsschutz Anregungen und Bedenken Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die abfallrechtlichen Belange werden Inhalt des nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Die in den Unterlagen enthaltene Betriebsbeschreibung war bereits Inhalt einer Vorbesprechung zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Sie ist deshalb bereits ziemlich detailliert. Wir regen an, dass der Vorhabenträger (Fa. Heydt Container und Umweltservice GmbH) nochmals prüft, welche Teile der Betriebsbeschreibung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden sollen. Hierbei ist zu bedenken, dass alle Inhalte des Bebauungsplans verbindlich werden und Abweichungen hiervon dann nicht mehr ohne Weiteres möglich sind.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Betriebsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.
1.3.5	Landratsamt Ravensburg, Abwasser Stellungnahme vom 28.05.2019:	D. Abwasser Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Abwasser wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

		<p>Es gibt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis (WE/1903/18/692.8) zur Einleitung des Niederschlagswassers. Die Planunterlagen sind entsprechend anzugleichen.</p> <p>Punkt 9: Materielle Anforderungen Abwasser/Boden ändern: Es ist keine Versickerungsmulde sondern eine Retentionsmulde.</p> <p>Satz ändern: Die Lagerung im Außenbereich auf unbefestigten Grund erfolgt nur mit geprüften Fraktionen < Z 1.2</p> <p>ändern in: Die Lagerung im Außenbereich auf unbefestigten Grund erfolgt nur mit geprüften Fraktionen Z 0 und Z 1.1</p>	
1.3.6	<p>Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht</p> <p>Stellungnahme vom 28.05.2019:</p>	<p>E. Gewerbeaufsicht</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.</p> <p>DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise auf der Rechtsgrundlage werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, müssen die Anlagen entsprechend ihrer Auswirkungen hinreichend beschrieben werden.</p> <p>Siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorgaben zum Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB Nr. 2b cc.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die entsprechenden Gutachten und Nachweise werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erbracht. Erforderlichenfalls erfolgt eine Konkretisierung auf Ebene des Genehmigungsverfahrens gemäß BImSchG.</p>

Für die Siebanlage ist eine genauere Beschreibung erforderlich.

Um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erkennen, sind verschiedene Untersuchungen oder genauere Beschreibungen notwendig:

Lärm:

Es ist eine gutachterliche Prognose der Lärmemissionen nach TA Lärm zu erstellen, insbesondere im Hinblick auf die Immissionsorte:

1. Hasengärtlestraße 64
2. Hasengärtlestraße 70
3. Hagäcker 3
4. Flurstück 1551

Staub:

Genauere Beschreibung der Ablade- und Verladevorgänge, auch im Lageplan Minimierungsmaßnahmen beim Umschlag und der Verladung.

Erschütterungen:

Welche Schwingungen gehen von der Siebanlage aus? Wie werden diese in den Boden eingeleitet?

Beschreibung der bereits durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen. Luftschadstoffe:

Je nach eingesetzter Siebanlage, Einhalten der Grenzwerte nach TA Luft und Führung der Abgase nach TA Luft 5.5. D.h. die Abluft muss mindestens 10 m über Flur und 3 m über First liegen.

1.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</p> <p>Stellungnahme vom 28.05.2019:</p>	<p>F. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Aus der Bauleitplanung können sich Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Um auszuschließen, dass dies geschieht ist eine entsprechende Prüfung durchzuführen und sind entsprechende Nachweise vorzulegen. Dies betrifft insb. die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) festgesetzt werden. Zum anderen betrifft es die Beeinträchtigung der streng geschützten Arten in bestimmten Zeiträumen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Tötungsverbot nach Ziff. 1.</p> <p>Von anderen Planungen ist bekannt, dass auf dem ehemaligen Gleisgelände Zauneidechsen leben, weshalb davon auszugehen ist, dass sich auch im Bereich des geplanten VBP Zauneidechsen befinden. Daher muss eine Kartierung nach den Standardmethoden erfolgen. Diese erfolgt in 6 Begehungen. Je 3 im späten Frühjahr und Spätsommer.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar. Sollte ein Eingriff vorliegen bzw. nach ausgleichenden Maßnahmen verbleiben, bedarf es immer der Ausnahme.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zeitraum von Anfang Juli bis Mitte September 2019 erfolgte eine sechsmalige Begehung des Plangebietes sowie dessen näheren Umfeldes zur Erfassung von Reptilienvorkommen. Dabei wurden sowohl im Umfeld als auch innerhalb der vorgesehenen Eingriffsbereiche Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus werden als Ersatz für den Verlust von Habitaten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Detaillierte Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten (Büro Sieber 2019, Fassung 13.12.2019) zu entnehmen.</p>
		1.2 Natura 2000 Gebiete, § 31, 33 BNatSchG	Abwägung/Beschluss:

<p>In ca. 200 m südlich und 1.000 m westlich befinden sich Teile des NATURA 2000 Gebietes nach § 31 BNatSchG "Feuchtgebiete um Alts- hausen", Nr. 8023341. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck zu berücksichtigen, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb ist die Planung nach § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit zu überprüfen. Die Belange von Natura 2000 Flächen sind von der Gemeinde nicht abwägbar.</p> <p>Für den vorliegenden VBP ist eine NATURA 2000-Verträglichkeitsprüfung vorzulegen und das Vorhaben hierin konkret zu benennen und zu prüfen (siehe auch Stellungnahme Gewerbeaufsicht). Auf unsere Ausführungen in der koordinierten Stellungnahme zum Scoping-Termin am 12.12.2018 zum BP "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" wird verwiesen. Nach aktueller Rechtslage sind bei der Stickoxidbetrachtung als Bagatellgrenze/Irrelevanzschwelle nur 3 % anzusetzen. Der Critical-load-Wert für den LRT 91E0 liegt zwischen 10 - 20 kg N/ha*a. Als Abschneidekriterium sind die 0,3 kg N/ ha * a anzusetzen und ausgehend von diesem Wert ist ggf. eine Kontingentierung je m² Baufläche zu berechnen.</p> <p>Im Hinblick auf Feinstäube ist zudem ggf. eine Feinstaubberechnung durchzuführen.</p>	<p>Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird erneut durchgeführt. Hierzu wird von der imA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ein Gutachten zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen erstellt, da Luftschadstoffe der wesentliche Wirkfaktor sind, welcher angesichts des Vorhabens und der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung zu einer Beeinträchtigung führen könnte. Eine Entwurfsfassung vom 04.12.2019 liegt inzwischen vor. Die hierin erläuterten Berechnungen zeigen, dass die Feinstaub- und Staubniederschlagsimmissionen 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 wird im 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.</p>
<p>1.3 Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB müssen im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.</p>

<p>BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Auf die Anlage zum BauGB wird verwiesen.</p>	
<p>1.4 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB</p> <p>Das geplante Vorhaben stellt aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen, die im Rahmen der Umweltprüfung zwingend erforderlich ist.</p> <p>Wenn geplante Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind, ist durch den Planungsträger sicherzustellen, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Hierzu ist mit dem Eigentümer eine schuldrechtliche Vereinbarung abzuschließen und die Maßnahmen sind im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Zum Satzungsbeschluss muss zumindest eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden sein, die die zeitnahe Übernahme einer dinglichen Sicherung beinhaltet. Die Eintragung der Dienstbarkeit kann nach Satzungsbeschluss erfolgen und ist nachzuweisen.</p> <p>Bei Maßnahmen auf Flächen die im Eigentum der Gemeinden stehen, kann die Sicherung auch durch eine Selbstverpflichtungserklärung der Gemeinde erfolgen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird abgearbeitet. Hierbei wird berücksichtigt, dass für den überplanten Bereich derzeit noch der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" gilt. Das heißt, auf der Vorhabensfläche besteht bereits Baurecht. 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). Dies ist nicht der Fall; es ist daher kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung der Ausgleichsflächen sind daher im vorliegenden Fall nicht relevant.</p>
<p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>2.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die Eignung der stillgelegten Gleiskörper als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmenfläche wird zur Kenntnis genommen. Als Ersatz für den Verlust</p>

		<p>Auf der Fläche des stillgelegten Gleiskörpers bietet sich ein sinnvoller Ausgleich an. Ähnlich dem nördlichen Gleisabschnitt sollten strukturverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden, wie z.B. Entbuschung und Einbringung von Sand und Baumstümpfen.</p> <p>Die Fa. Heydt hat bereits vor zwei Jahren etwas weiter nordwestlich einen anderen Gleisabschnitt als Ausgleichsmaßnahme für die Zau-neidechse erfolgreich ökologisch aufgewertet.</p>	<p>von Habitaten werden innerhalb des Plangebietes (zum Teil an dem stillgelegten Gleis, zum Teil im Süden nahe der Bahnlinie "Aulendorf-Altshausen") vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Detaillierte Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten (Büro Sieber 2019, Fassung 13.12.2019) zu entnehmen. Die Nutzung des Plangebietes für die Anlage der Ersatzhabitate hat den Vorteil, dass die Flächen dauerhaft gesichert sind.</p>
		<p>2.2 Dachbegrünung</p> <p>Es wird angeregt im VBP eine Dachbegrünung mit aufzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Dachbegrünung wird im nördlichen Bereich für das Betriebsgebäude "Büro + Labor" aufgenommen.</p>
1.3.8	<p>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz</p> <p>Stellungnahme vom 28.05.2019:</p>	<p>G. Bodenschutz</p> <p>1. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB und §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG, fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf den Boden und das Wirkungsgefüge zwischen dem Boden und Tieren, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung der Planung bzw. im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.</p>

		<p>Primärer Anspruch der Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Plangebiet zu vermeiden oder zumindest so gering wie möglich zu halten.</p> <p>Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei der Planung und Umsetzung, bei den Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und von bauzeitlichen Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, den Ausgleichsbedarf gering zu halten, siehe auch D. Abwasser, letzter Satz.</p>	
		<p>2. Hinweise</p> <p>Böden im Bereich der Bahngleise können schadstoffbelastet sein. Dies ist vor dem Bau der Sickermulde zu prüfen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die eine mögliche Schadstoffbelastung wird zur Kenntnis genommen und geprüft.</p>
		<p>In den Plänen bzw. den Schnitten wird das bestehende Gelände nicht dargestellt, bitte einzeichnen (Bestand/Planung).</p> <p>Sollte bei der Baumaßnahme Recyclingmaterial in den Untergrund eingebaut werden, wird die Fläche im Altlastenkataster aufgenommen.</p> <p>Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist genau zu definieren, welches Material auf Schotterflächen gelagert werden darf.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise auf den Geländeverlauf, den Einbau von Recyclingmaterial in den Untergrund sowie die Notwendigkeit der Definition der zu lagernden Materialien wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das bestehende Gelände wird in die Schnitte mit aufgenommen.</p> <p>Die Lagerung im nicht überdachten Bereich auf unbefestigten Grund erfolgt nur mit geprüften Fraktionen Z 0 und Z 1.1.</p>
1.3.9	<p>Landratsamt Ravensburg, Altlasten</p> <p>Stellungnahme vom 28.05.2019:</p>	<p>H. Altlasten</p> <p>Im Geltungsbereich besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Altlasten wird zur Kenntnis genommen.</p>

1.3.10	Landratsamt Ravensburg, Brandschutz Stellungnahme vom 28.05.2019:	<p>1. Brandschutz</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:</p> <p>1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p> <p>2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.</p>
1.3.11	Netze BW GmbH, Biberach Stellungnahme vom 17.05.2019:	<p>Wir haben keine Einwände.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Vielen Dank.</p> <p>Haben Sie noch Fragen? Dann können Sie uns gerne anrufen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren erfolgt.</p>
1.3.12	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen Stellungnahme vom 17.05.2019:	<p>Wir danken für die wir Zusendung der Unterlagen zu Planverfahren, Bebauungsplan Firma Heydt, Aulendorf.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Je nach Bedarf des Pflegeheimes ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p>	
--	---	--

	<p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.</p>	
--	---	--

	<p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p>	
--	---	--

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

2.1 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.1.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 17.06.2019:	<p>Der Unterzeichner kommt unter Inbezugnahme auf Ihr Schreiben vom 07.06.2019, hier zugegangen am 11.06.2019, nach mit unserer Mandantschaft durchgeführten Besprechung am 17.06.2019 beziehend auf das Anschreiben an Sie vom 28.05.2019 auf den Vorgang zurück.</p> <p>A.)</p> <p>Der Unterzeichner bedankt sich zunächst für die prompte und zügige Abarbeitung der Angelegenheit zugleich durch den Bürgermeister und Amtschef in Person selbst. Ein solcher Arbeitstakt und inhaltliche Qualität ist selten zu finden.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft geben wir folgende Stellungnahme gem. § 3 II BauGB ab:</p> <p>Unsere Mandantschaft, Frau xxxxx und Herr xxxxx, eignen je hälftig den Grundbesitz XXXXXXXXX X in Aulendorf. Dieser Grundbesitz ist nur einen Steinwurf entfernt vom Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt, in dem jetzt nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Bezug auf das Grundstück "Hasengärtle 76" erlassen wird.</p> <p>III.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---	--

<p>Unsere Mandanten sind Nachbarn im bau- und immissionsrechtlichen Sinne und damit auch in Bezug auf den Bebauungsplan, da sie die Verletzung subjektiv öffentlicher Rechte plausibel dartun können.</p>	
<p>1. Da nun eine offizielle Stellungnahme im formellen Verfahren sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht, bittet der Unterzeichner das Anschreiben vom 28.05.2019 mit den Unterlagen (beigefügt als Anlagenkonvolut dst 0.1) auch zum Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu machen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Anschreiben vom 28.05.2019 wird zur Kenntnis genommen. Das Anschreiben vom 28.05.2019 wird zum Gegenstand des Verfahrens gemacht.</p>
<p>2. Das Verfahren zeigt, dass es früher bereits Einwendungen gegen die Firma Koch gab, die unverändert bestehen und aufrechterhalten bleiben. Die Firma Koch ist, wie Sie mitteilen, insolvent. Wie Sie weiter mitteilen, wurden landrätlich mittlerweile Genehmigungen ausgesprochen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Einwendungen gegen die Firma Koch wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Das Anschreiben an Frau Erste xxxxxxxxxxxx xxxx überlässt der Unterzeichner als Anlage dst 0.2, nicht ohne zugleich auch dieses Schreiben zum Gegenstand der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren zu machen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Anschreiben wird zur Kenntnis genommen, ohne zum Gegenstand des Verfahrens gemacht zu werden.</p>
<p>4. Hieraus geht hervor, dass mit den beiden Genehmigungen nicht als bestandskräftig umgegangen werden kann, was abwägungserheblich ist. Unsere Mandantschaft hat nämlich rechtzeitig vor Jahresfrist (§ 58 II VwGO) noch Widerspruch bei der zuständigen Behörde eingelegt. Dies hätte seitens des Vorhabenträgers nur dadurch vermieden werden können, wenn unsere Mandantschaft seinerzeit korrekterweise im</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Bestandskraft der Genehmigungen wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p>

Nachbarteilungsverfahren gem. § 55 LBO auch benachrichtigt worden wäre, was ja unterblieb.	
<p>III.</p> <p>Der Unterzeichner geht davon aus, dass - wie Sie dies ja klar und präzise darstellen -die bereits erteilten Genehmigungen und das weitere BlmschG-Verfahren planungsrechtlich über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) abgesichert werden sollen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die bauplanungsrechtliche Absicherung der gemäß 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlage. Bereits bestehende Genehmigungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>1. Unsere Mandantschaft kann sich natürlich nur insoweit gegen die Planungsgrundlagen (Bebauungsplan) und die die Einzelgenehmigungen wehren, inwieweit unzulässigerweise das Grundstück mit Immissionen beaufschlagt wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden diverse Fachgutachten erstellt. Diese werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 ausgelegt und es kann hierzu seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellung bezogen werden.</p>
<p>1.1. Hierbei geht der Unterzeichner davon aus, dass im Verfahren Immissions- und Lärmgutachten vorgelegt wurden (möglicherweise auch im Internet präsentiert wurden).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen bezüglich der Fachgutachten werden zur Kenntnis genommen. Die Annahmen des Unterzeichners hierzu sind zutreffend.</p>
<p>1.2. Der Unterzeichner bittet höflichst um Zuleitung dieser Gutachten, um unserer Mandantschaft frühzeitig einen Wink zu geben, in welche Richtung die Angelegenheit läuft, mithin also, ob Besorgnis bestehen muss oder nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den erforderlichen Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der noch durchzuführenden förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden alle relevanten umweltbezogenen Stellungnahmen mitausgelegt. Hierzu gehören auch die genannten Gutachten.</p>

2. Zunächst möchte ein jeder Nachbar mit seinem Nachbarn in Frieden leben. Unsere Mandantschaft ist allerdings nicht bereit, unzulässige Immissionen (Staub, Geruch, Lärm aber auch Schadstoffe gegebenenfalls auch Erschütterungen) sowie Lkw-Andienungs- und Abfahrtsverkehr zur Unzeit hinzunehmen.

Abwägung/Beschluss:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Auch seitens des Vorhabenträgers und der Stadt Aulendorf genießt ein friedvolles Miteinander in der Nachbarschaft oberste Priorität. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Fachgutachten erstellt; der Untersuchungsumfang diesbezüglich wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Im Zuge der fachlichen Begutachtungen werden die Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen ermittelt und bewertet. Erforderlichenfalls werden entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (z.B. lärmschutztechnische Bestimmungen, Minimierungsmaßnahmen bzgl. Staubeinträgen) vorgeschlagen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass alle gesetzlichen Maßgaben eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Vorhabens gewährleistet werden.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich auch die Eisenbahnlinie Aulendorf-Herbertingen verläuft, gegen die unsere Mandantschaft nicht im Anflug eine Einwendung hat, da es sich hier um eine gemeinnützige Infrastrukturmaßnahme handelt, deren Kadenz ohne weiteres hinnehmbar ist und gegen diese unsere Mandantschaft z.B. sich noch gar nie beschwert hat.

Unsere Mandantschaft ist insofern nicht empfindlich, sieht sich aber sensibilisiert durch die anstehenden Immissionen.

IV.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zur Bahnlinie "Aulendorf – Herbertingen" werden zur Kenntnis genommen. Die Emissionen der vorgenannten Bahnlinie und die Einstellung des Einwenders hierzu sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und daher in diesem Zusammenhang nicht weiter zu thematisieren.

<p>Insofern stellen wir den Antrag den Beschluss über den Bebauungsplan bis zur Abklärung dieser Situation mit unserer Mandantschaft zurückzustellen.</p>	
<p>1. Das Bebauungsplanverfahren steht allein in der Planungshoheit der Stadt Aulendorf. Nur die Stadt und der Stadtrat können darüber befinden, wie zu verfahren ist.</p> <p>2. Es wäre aber sinnvoll, die Dinge eher im Vorfeld aufzuklären und nicht hinterher in einem Normenkontrollverfahren die Angelegenheit wieder aufzuwickeln.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Stadt die Planungshoheit innehat. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Planbereich ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) fest. Dabei wurden erheblich belästigende Gewerbebetriebe als nicht zulässig festgesetzt. Da dies jedoch dem Gebietscharakter eines Industriegebietes widerspricht, ist es erforderlich durch einen rechtmäßigen Bebauungsplan Rechtssicherheit zu schaffen. Daher hat die Stadt vorliegend ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. 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.</p> <p>Die Stadt stimmt zu, dass eine frühzeitige Aufklärung der Dinge sinnvoll ist. Die vorliegende frühzeitige Beteiligung dient gerade dazu Anregungen für die Erstellung des Entwurfes zu erhalten. Parallel werden alle erforderlichen Gutachten erstellt die notwendig sind, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können. Anschließend erfolgt die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der förmlichen Auslegung werden alle bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen mit ausgelegt. Auch die schalltechnische Untersuchung wird ausgelegt, so dass die Auswirkungen der vom Vorhaben wirkenden Gewerbelärm-Immissionen auf angrenzende Nutzungen beurteilt werden können.</p>

<p>3. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Halle bereits heute als Schalltrichter (zum Schutz der anderen Nachbarn aber zur völligen Beaufschlagung unserer Mandantschaft) beim Umladen der Container darstellt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zur Gebäudesituierung werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen bezüglich des sog. "Schalltrichters" können fachlich nicht nachvollzogen werden. In dem Rahmen des Bauleitplanverfahrens zwischenzeitlich durchgeführten Schallimmissionsprognose wurde der konkrete Gebäudebestand berücksichtigt und der Nachweis erbracht, dass alle gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz eingehalten werden. Dies wird über entsprechende lärm-schutztechnische Bestimmungen, welche als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, abgesichert.</p>
<p>4. Erlauben Sie mir die Feststellung, dass das Planungsbüro, das den Vorhaben- und Erschließungsplan begleitet, nicht diese Themen vorab aufgearbeitet hat und in Bezug auf das Gebäude unserer Mandantschaft abarbeitete.</p> <p>Gerne sieht der Unterzeichner Ihren Hinweisen zur beabsichtigten weiteren Vorgehensweise entgegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>IV.</p> <p>Soweit also als Betriebsbeschreibung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Betriebsbeschreibung 7-2018, beigelegt als Anlage dst 1, angesprochen wird, nimmt unsere Mandantschaft folgende Position ein:</p> <p>1. Es bestehen Bedenken in Bezug auf die Rechtsverbindlichkeit des derzeitigen Bebauungsplans; sollte dieser (anerkannt oder unerkant) nichtig sein, liegen die Flächen im Außenbereich, wo sie ohne weiteres nicht zulässig sind. Insofern stellt sich (zum heutigen Tage) die</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Rechtsverbindlichkeit des derzeitigen Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die landrätlichen Genehmigungen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

Frage, inwieweit die landrätlichen Genehmigungen von einer bauplanungsrechtlichen Grundlage erfasst sind.	
2. Es bestehen Bedenken, ob eine Konkordanz zwischen der genehmigungsrechtlichen Einstufung nach der IV. BImSchV (Seite 3/9 Ziffern 8.4-812 i.V.m. IV. BImSchV) mit dem Wohnen unserer Mandantschaft in Einklang zu bringen ist.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird in diversen Fachgutachten geprüft, ob das Vorhaben mit den bestehenden Wohnnutzungen in Einklang zu bringen ist. Die sich hieraus ergebenden Aspekte werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>
<p>2.1. Es mag möglicherweise so sein, dass Außenbereichswohnen mehr hinnehmen muss, wie Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>2.2. Dies betrifft aber nur außenbereichstypische zulässige Vorhaben, wie beispielsweise einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Immissionen, natürlich nicht Immissionen, die von Betrieben innerhalb eines Bebauungsplans ausgehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Außenbereichswohnen wird zur Kenntnis genommen. Nach der geltenden Rechtsauffassung ist schützenswerten Nutzungen im Außenbereich der Schutzanspruch eines Mischgebietes/Dorfgebietes zu Grunde zu legen. Der Schutzanspruch ist hierbei unabhängig davon, ob sich der Emittent innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes befindet. Derzeit liegen auch keine Erkenntnisse vor, dass nicht privilegierten Nutzungen im Außenbereich ein darüber hinaus gehender Schutzanspruch zukommt.</p>
3. Was die Abfallart und Lagermengen angeht (Seite 5-9 ff.) können von einer Vielzahl dieser Lagermengen durch Wind Einträge erfolgen, die wie gesagt schädliche Stoffe, Geruch, Staub usw. auf das Grundstück unserer Mandantschaft eintragen. Dies ist im Übrigen auch (mangels 100 %-iger Abdeckungsmöglichkeit) nicht nur während der üblichen Betriebszeiten von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr, sondern auch an Wochenenden und Feiertagen und zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) natürlich genauso angängig.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Fachgutachten erstellt; der Untersuchungsumfang diesbezüglich wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Im Zuge der fachlichen Begutachtungen werden die Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen ermittelt und bewertet. Erforderlichenfalls werden entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (z.B. lärmschutztechnische Bestimmungen, Minimierungsmaßnahmen bzgl. Staubeintrag) vorgeschlagen. Hierdurch kann sichergestellt werden,</p>

	<p>dass alle gesetzlichen Maßgaben eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Vorhabens gewährleistet werden.</p> <p>Eine Konkretisierung der zulässigen Lagermengen erfolgt darüber hinaus im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß BImSchG.</p>
<p>4. Was die Abfallarten angeht, werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagerung von gewerblichen Abfällen und Siedlungsabfällen. - mineralische Abfälle, - aber auch gefährliche Abfälle (Ziffer 6.3 und 6.4) <p>mit einem nicht unerheblichen Tonnagenumschlag pro Tag zur Genehmigung geführt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den Abfallarten werden zur Kenntnis genommen. Diesbezügliche Belange werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß BImSchG abgeprüft.</p>
<p>5. Die Staubentwicklung soll durch eine Berieselungsanlage reduziert werden; es dürften hier allerdings als Immissionswert nicht die Werte eingehalten werden können, die für Wohnnutzung Standard ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Staubentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Gutachten bezüglich der Staub-Immissionen erstellt und in diesem Zuge Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, die eine Einhaltung der gesetzlichen Maßgaben ermöglichen.</p>
<p>5.1. Dies gilt auch für die Geräuschentwicklung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zu den Geräusch-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Die zwischenzeitlich bereits erstellte schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm tagsüber deutlich unterschritten wird. Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb statt. Dies wird über entsprechende lärmschutztechnische Bestimmungen, welche als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, abgesichert.</p>

		<p>5.2. Dort ist ausgeführt: "Die Unterstellhalle Gebäude A ist so platziert, dass die direkte Nachbarschaft abgeschirmt ist und zusätzlich geschützt wird."</p> <p>Hierbei scheint es sich um ein Missverständnis zu handeln. Die Unterstellhalle Gebäude A ist so platziert, dass sie als Schalltrichter gegenüber dem Grundstück unserer Mandantschaft wirkt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Gebäudesituierung werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen bezüglich des sog. "Schalltrichters" können fachlich nicht nachvollzogen werden. In der Rahmen des Bauleitplanverfahrens zwischenzeitlich durchgeführten Schallimmissionsprognose wurde der konkrete Gebäudebestand berücksichtigt und der Nachweis erbracht, dass alle gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz eingehalten werden.</p>
		<p>Soweit hierzu.</p> <p>V.</p> <p>Nach Beiziehung der landrätlichen Akten, Beiziehung der Gutachten, usw. ist der Unterzeichner durchaus bereit, mit der Mandantschaft und der Stadt gemeinsam (auch in einer Besprechung mit dem Vorhabenträger) eine Lösung in der Angelegenheit zu finden. Kommt es zu keiner Lösung, wäre ein Normenkontrollantrag zwingend. Bei der möglichen Besprechung wäre es wichtig wenn auch die Damen und Herren Fachbeamten des Landratsamtes (insbesondere Immissionschutz) anwesend wären. Dies nur als Impuls für die Zukunft.</p> <p>Anhang: Anschreiben vom 28.05.2019, Anlage dst 1, Anlage dst 6, Anlage dst 9, Anlage dst 0.2, Anlage dst 1</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Impuls für die Zukunft wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.1.2	<p>Bürger 2</p> <p>Stellungnahme vom 21.05.2019:</p>	<p>1. Sandäcker, Änderung Bebauungsplan</p> <p>mit Erstaunen habe ich die jüngste Berichterstattung in der Schwäbischen Zeitung und Aulendorf Aktuell über eine Bebauungsplanänderung bzw. Neuplanung im Gebiet Sandäcker verfolgt. Das Thema ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>ja nicht neu und wurde in der Vergangenheit mehrfach diskutiert. Lassen sie mich nachfolgend meine Meinung dazu vortragen:</p>	
<p>Vorab möchte ich klarstellen, dass es mir nicht darum geht, die Fa. Heydt in ihrer unternehmerischen Entwicklung zu behindern.</p> <p>Es geht mir, wie in den vergangenen Jahren auch, darum, dass eine ohnehin schon schlechte Situation im Bereich des jetzigen Gewerbegebietes und der Straße "Auf der Steige" noch schlechter wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Gewerbegebiet und der Straße "Auf der Steige" wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass eine Verschlechterung der Situation nicht gewünscht wird. Allerdings ist anzuführen, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr überwiegend über die "Hasengeärtlestraße" auf die "Mochenwanger Str." bzw. auf die "Allewindenstraße" erfolgt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Straße "Auf der Steige" den gesamten Verkehr aufnehmen wird.</p>
<p>Tatsache ist, dass der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriepark Sandäcker im Jahr 1999 rechtsverbindlich geworden ist. Ich betone: rechtsverbindlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" wird zur Kenntnis genommen. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan im Jahr 1999 rechtsverbindlich geworden ist bedeutet nicht, dass er auch rechtmäßig ist. Vorliegend aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit ein Bedürfnis den Bebauungsplan zu ändern.</p>
<p>Nun soll er geändert werden, weil die Fa. Heydt dort einen Betrieb ansiedeln will, der im gültigen Bebauungsplan nicht zulässig ist.</p> <p>In der Schwäbischen Zeitung (SZ vom 03.04.19) lese ich folgende Aussagen:</p> <p>"Grundsätzlich geht Burth davon aus, dass Anwohner einen Schutzanspruch nicht geltend machen können, weil das Firmenkonzept in einem eingeschränkten Industriegebiet zulässig sei. Die Stadt hatte in</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" wird zur Kenntnis genommen. Zwar wird vorliegend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in dem Bereich aufgestellt, um zweckgebundenes Baurecht für die Firma Heydt zu schaffen. Allerdings resultiert das Planungserfordernis nicht aus der Tatsache, dass sich die Firma</p>

<p>den 90 er Jahren eine klare Planungsabsicht: ein eingeschränktes Industriegebiet. Da war nie von einem Misch- oder Wohngebiet die Rede, sondern von einem Gebiet, in dem es laut ist, staubt und Schichtbetrieb gefahren wird."</p>	<p>Heydt ansiedeln will. Vielmehr dient die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Schaffung von Rechtssicherheit sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle), indem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind, fest. Diese Festsetzung erscheint hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zweifelhaft. Die Stadt hat sich daher, aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, dazu entschlossen den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" zu ändern. Auf Grund der Tatsache, dass sich die Firma Heydt im südlichen Planbereich ansiedeln möchte hat sich die Stadt bewusst dafür entschieden in diesem Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dies hat den Vorteil, dass ein maßgeschneidertes Konzept entwickelt werden kann. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt grundsätzlich weiterhin die Planungshoheit innehat. Zudem ist anzumerken, dass auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander abgewogen werden.</p>
<p>Es ist richtig, dass von einem Misch- oder Wohngebiet nie die Rede war, gleichwohl aber von einem eingeschränkten Industriegebiet Gle, in dem erheblich belästigende Betriebe ausgeschlossen sind.</p> <p>Dies war so gewollt und im Sinne des Landratsamtes.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde so beschlossen, weil das Landratsamt Ravensburg und das Gewerbeaufsichtsamt erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Industriegebietes vorgetragen haben (Stel-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum eingeschränkten Industriegebiet wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" in diesem Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt ist, in dem erheblich belästigende Betriebe ausgeschlossen sind. Allerdings ist anzuführen, dass die Zulässigkeit dieser Einschränkung rechtlich zweifelhaft ist. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist zwar grundsätzlich die Modifizierung eines Baugebietes möglich. Allerdings stehen sämtliche Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4-10 BauNVO unter</p>

lungnahme des LRA vom 07.03.94, Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 28.02.94). Das Landratsamt hat seinerzeit vorgeschlagen, das ganze Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen!

Die Gründe, die zu dieser Stellungnahme geführt haben, haben sich nicht geändert: u.a. zu naher Wohnbebauung, fehlende Infrastruktur, Zufahrt über Wohngebiete.

Die Stadt Aulendorf als Satzungsgeber wollte deshalb im Jahr 1999 sehr wohl erheblich belästigende Betriebe ausschließen weil das Landratsamt eben erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Industriegebietes vorgetragen hatte! Es war gewollt und mit dem Landratsamt so abgesprochen!

dem Generalvorbehalt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleiben muss. Vorliegend ist davon auszugehen, dass diese Vertretbarkeitsgrenze überschritten wurde. Ein Industriegebiet zeichnet sich gerade dadurch aus, dass erheblich belästigende Betriebe dort untergebracht werden. Die Unterbringung solcher Betriebe stellt den Hauptzweck eines Industriegebietes dar. Durch den Ausschluss dieser Betriebe wurde die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes unterlaufen. Daher besteht ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Die Stadt hat sich dazu entschlossen den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" im südlichen Bereich aufzuheben und dort den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" aufzustellen. Im Übrigen soll der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" geändert werden. Dabei soll als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Insofern entspricht diese Vorgehensweise auch den damaligen Bedenken des Landratsamtes gegen die Ausweisung eines Industriegebietes.

Anzuführen ist zudem, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" nicht mit der Ausweisung eines Industriegebietes vergleichbar ist. Während bei der Festsetzung eines Industriegebietes grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art sowie Tankstellen zulässig sind, bezieht sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fa. Heydt" auf das konkrete Vorhaben der Firma Heydt. Das bedeutet, dass die immissionsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung konkret geprüft werden können. Es kann sich nicht einfach ein anderer Betrieb ansiedeln, der womöglich innerhalb eines Industriegebietes zulässig wäre.

<p>Im Übrigen darf ich an eine Gemeinderatsdebatte aus dem Jahr 1996 erinnern (SZ vom 13.09.96)</p> <p>Die Fa. Hinder hatte damals einen Bauantrag für eine Holzschredderanlage gestellt. Dem Gemeinderat war damals wichtig, dass nur unbehandeltes und unbeschichtetes Holz zerkleinert wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu dem Bauantrag für eine Holzschredderanlage wird zur Kenntnis genommen. Vorliegend handelt es sich um eine Anlage zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abgewogen. Hierbei werden auch die Auswirkungen der Anlage auf die Umgebung berücksichtigt. Insbesondere werden verschiedene Gutachten erstellt, die für die Prüfung der Verträglichkeit erforderlich sind. Die Aussagen des Stadtrates in Bezug auf die Holzschredderanlage sind für das vorliegende Verfahren überholt.</p>
<p>In der Gemeinderatssitzung vom 18.03.19 wurde von der Verwaltung vorgetragen, dass die Genehmigungsfähigkeit für die Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen im dem als eingeschränkten Industriegebiet ausgewiesenen Plangebiet grundsätzlich gegeben sei. Der Bebauungsplan sei aufgrund der vorgenommenen Art und Weise der Einschränkung jedoch fehlerhaft. Diese Aussage ist nicht richtig!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit einer Anlage für die Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen in einem eingeschränkten Industriegebiet wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind in einem Industriegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Zu den industriegebietstypischen Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, zählt auch eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen. Vorliegend besteht die Besonderheit, dass erheblich belästigende Gewerbegebiete ausgeschlossen wurden. Auf Grund der Tatsache, dass diese Modifizierung jedoch unzulässig ist, ist davon auszugehen, dass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach Gegebenheiten vor Ort bestimmt.</p>

Es besteht kein Grund, diesen Zusatz entfallen zu lassen, weil er angeblich nicht genau definiert ist und Zweifel an der Formulierung bestehen. Dieser Zusatz findet sich auch in anderen Bebauungsplänen und ist grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur vorgenommenen Einschränkung wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist nicht deshalb problematisch, weil er nicht genau definiert ist, sondern vielmehr, weil er der Zweckbestimmung eines Industriegebietes widerspricht. Ein Industriegebiet zeichnet sich gerade dadurch aus, dass dort Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in keinem anderen Baugebiet zulässig wären. Die Grenzen der Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4-10 BauNVO sind in Rechtsprechung und Literatur definiert. Dabei darf, nach einhelliger Meinung, der Gebietscharakter nicht unterlaufen werden. In Bezug auf ein Industriegebiet ist der Ausschluss daher nicht zulässig.

Die Fa. Heydt würde im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes, so wie im Jahre 2008 die Fa. Wiest und Koch, keine Genehmigung bekommen.

Genau aus diesem Grund soll er geändert werden.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Planerfordernis wird zur Kenntnis genommen. Das Planerfordernis resultiert nicht aus der Tatsache, dass sich die Firma Heydt ansiedeln will. Vielmehr dient die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Schaffung von Rechtssicherheit sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle), indem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind, fest. Diese Festsetzung erscheint hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zweifelhaft. Die Stadt hat sich daher, aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, dazu entschlossen den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" zu ändern. Auf Grund der Tatsache, dass sich die Firma Heydt im südlichen Planbereich ansiedeln möchte hat sich die Stadt bewusst dafür entschieden in diesem Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dies hat

	<p>den Vorteil, dass ein maßgeschneidertes Konzept entwickelt werden kann. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt grundsätzlich weiterhin die Planungshoheit innehat. Zudem ist anzumerken, dass auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle privaten und öffentlichen Belange gerecht gegeneinander abgewogen werden</p>
<p>Ich kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilen, was dieser geplante Betrieb für Auswirkungen hat, dazu fehlen mir die Kenntnisse.</p> <p>Ich kann jedoch beurteilen, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nutzungen zulässt, die durchaus negative Auswirkungen auf das Umfeld zur Folge haben können.</p> <p>Außerdem kann nicht garantiert werden, dass die Fa. Heydt dort immer ansässig ist, potentielle Nachfolger können sich dann dort uneingeschränkt ansiedeln.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den potentiellen Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Es ist verständlich, dass gewünscht wird zu erfahren, mit welchen Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu rechnen ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Gutachten erstellt, um beurteilen zu können welche Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen.</p> <p>Zwar stimmt die Gemeinde zu, dass nicht garantiert werden kann, dass die Firma Heydt dort ewig ansässig ist. Allerdings ist es nicht richtig, dass sich potentielle Nachfolger dort uneingeschränkt niederlassen können. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 2 BauGB danach richtet, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist. Ein Betrieb mit anderen Voraussetzungen oder Bedürfnissen wäre daher in diesem Bereich nicht zulässig.</p>
<p>Das Gebiet, das die Fa. Heydt erworben hat, besitzt einen rechtsgültigen Bebauungsplan und kann nicht ausgegliedert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Ausgliederung wird zur Kenntnis genommen. Die Tatsache, dass der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt"</p>

	<p>sich derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" befindet steht der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen. Theoretisch wäre auch eine Überplanung des Bereiches mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Allerdings hat sich die Stadt dazu entschlossen einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" aufzuheben und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in diesem Bereich aufzustellen. Dies hat den Vorteil, dass für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein eingeschränktes Industriegebiet zum Vorschein kommt.</p>
<p>Durch die Änderung in ein Industriegebiet mit eingeschränkten Immissionen entstehen ohne den Zusatz "erheblich belästigende Betriebe sind nicht zulässig" weitere Konflikte (Lärm, Staub, zusätzliche Schwerverkehrbelastung für die umliegende Wohnbebauung Auf der Steige und Hasengärtlestraße). Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über Wohngebiete, die jetzt schon durch Verkehrslärm erheblich belastet sind, jetzt soll noch weiterer Schwerlastverkehr dazukommen und an den bestehenden Wohnhäusern und den Kindergärten Auf der Steige und Hasengärtlestraße vorbeidonnern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den möglichen Konflikten wird zur Kenntnis genommen. Es ist verständlich, dass die Anwohner möglichst wenig Immissionen wünschen. Allerdings ist die Grenze der Feinststeuerung nach § 1 Abs. 4-10 BauNVO immer der Gebietscharakter. Das bedeutet, dass bei einem Industriegebiet die Feinststeuerung nicht dazu führen darf, dass im gesamten Gebiet die Hauptnutzung der erheblich belästigenden Gewerbebetriebe nicht mehr ausgeübt werden kann. Vorliegend ist die vorgenommene Einschränkung daher unzulässig. Die Stadt hat daher ein Erfordernis vorliegend bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Dabei werden die geltenden Grundsätze der Bauleitplanung bei der Planung des Gebietes herangezogen, so dass die entstehenden Konflikte grundsätzlich auf der Ebene der Bauleitplanung abgearbeitet werden. Zudem findet eine umfassende Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegeneinander statt. Auch die Frage der Erschließung wird im Rahmen dessen aufgearbeitet. Es ist jedoch heranzuführen, dass durch den vorhabenbezogenen</p>

	<p>Bebauungsplan "Fa. Heydt" nicht zu erwarten ist, dass es zu einem derart erhöhten Verkehrsaufkommen kommt, dass die umliegenden Wohngebiete eine Verschlechterung merken.</p>
<p>Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass eben die gesamte Infrastruktur für solch eine Industrieansiedlung nicht gegeben ist!</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Infrastruktur wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei der zitierten geplanten Ansiedelung der Fa. Wiest und Koch im Jahr 2008 teilte die Stadt Aulendorf damals mit, dass es zu keiner Verschlechterung der bestehenden Situation kommen würde Begründet wurde dies von Seiten der Stadt damit, dass eine Zunahme des Schwerlastverkehrs insbesondere an der Wohnbebauung Auf der Steige und Hasengärtlestraße durch die geplante Anbindung des Gebietes an die Zollenreuterstraße vermieden wird.</p> <p>Diese Straße wird nie gebaut werden, weil die dazu erforderlichen Grundstücke nicht im Besitz der Stadt sind und die jetzigen Eigentümer nicht verkaufen!</p> <p>Bei der Abwägung in der damaligen Gemeinderatsitzung hat Rechtsanwalt Schierhorn auf Anfrage des Gemeinderates ausdrücklich mitgeteilt, dass, sollte sich herausstellen, dass diese Straße nicht realisiert werden kann, die geplante Änderung des Bebauungsplanes äußerst kritisch zu betrachten wäre.</p> <p>Und selbst wenn die Straße gebaut würde, würde dies zu keinerlei Verbesserung der Situation im Bereich der Straße "Auf der Steige"</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur geplanten Anbindung wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass keine Zunahme des Schwerlastverkehrs durch die Wohnbebauung im Bereich "Auf der Steige" gewünscht wird. Allerdings ist anzuführen, dass die genannte Anbindung nicht Teil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Vielmehr soll diese Thematik im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" abgearbeitet werden. Die Stadt hat ein Bauleitplanverfahren hierzu bereits eingeleitet. Auch steht der beauftragte Erschließungsplaner bereits in Kontakt mit dem Regierungspräsidium.</p>

<p>führen, denn dadurch würde der Durchfahrtsverkehr aus und in Richtung Mochenwangen, der jetzt schon enorm zugenommen hat, noch weiter zunehmen!</p>	
<p>Erheblich belästigend bedeutet nicht nur Lärm-, Staub und Geruchsmissionen, sondern auch z.B. den mit dem Betrieb zusammenhängenden zunehmenden Schwerlastverkehr.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den genannten Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Allerdings werden die Auswirkungen, im Rahmen der Erstellung der verschiedenen Gutachten, geprüft.</p>
<p>Durch die Ansiedlung von Norma, Wertstoffhof, Waschanlage, durch die Öffnung der Conchesstraße an der Einmündung zur Ebersbacherstraße, so dass das Baugebiet Mahlweiher auch die Straße Auf der Steige benutzt, durch die Tatsache dass hier Durchgangsverkehr herrscht und durch die Tatsache, dass hier Geschwindigkeiten von 70 km/h und nicht die erlaubten 50 gefahren werden, haben die anliegenden Wohnhäuser Lärmbelästigungen in Kauf zu nehmen, die jetzt schon unerträglich sind !</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Bereits erfolgte Gewerbeansiedlungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahren. Dasselbe gilt für ein regelwidriges Verhalten von Verkehrsteilnehmern im Hinblick auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit. Es ist die Aufgabe der Polizei bzw. der zuständigen Behörden, ein solches Verhalten durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.</p>
<p>Es stellt sich also die Frage, wie die Bewohner im oberen, westlichen Teil der Straße "Auf der Steige (Allgemeines Wohngebiet WA!) durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr des Industriegebietes zusätzlich zum bestehenden Verkehr geschützt werden.</p> <p>Außerdem ist auch das bestehende Mischgebiet nördlich der Straße Auf der Steige vom Gebietscharakter her eindeutig ein Wohngebiet (WA). Der Gebietscharakter eines Mi-Gebietes ist davon abhängig, dass beide Nutzungsarten, Wohnbebauung und Handwerk erkennbar</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs eines Vorhabens auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m zum Betriebsgrundstück zu prüfen. Die genannten Straßen weisen einen Abstand von mehr als 500 m zum Vorhaben auf, womit diesbezüglich keine entsprechende Bewertung erforderlich ist. Dies ist unabhängig vom festgesetzten Gebietstyp im Bebauungsplan bzw. tatsächlichen Gebietscharakter. Inwiefern der bestehende Kindergarten eine Konfliktsituation verursacht, ist</p>

<p>vorhanden sind, dies trifft hier eindeutig nicht zu. Außerdem befinden sich an der Zufahrt zum Industriegebiet ein Kindergarten!</p>	<p>nicht erkennbar, da nicht davon auszugehen ist, dass sich Kinder unbeaufsichtigt auf öffentlichen Verkehrsflächen aufhalten.</p>
<p>Im Übrigen erlaube ich mir die Bemerkung, dass ich im Jahre 1989, als die Stadt Aulendorf mir das Grundstück an der Straße Auf der Steige verkauft hat, vom zuständigen Vertreter der Stadt, Herrn xxxxx die Auskunft bekommen habe, dass ich unbesorgt sein könne, im Gewerbegebiet Sandäcker würden sich nur kleine, nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln !</p> <p>Es ist eben ein gewaltiger Unterschied zwischen einer Schreinerei und einer Recyclingfirma, bei der den ganzen Tag LKWs Material an- und abfahren!</p> <p>Schon jetzt kann von kleinen, nicht störenden Gewerbegebieten nicht mehr die Rede sein und der Wertstoffhof sorgt am Freitag und Samstag für Dauerverkehr an meinem Haus (Autos ohne Unterbrechung)!</p> <p>Der Schwerlastverkehr wird bei einem Betrieb für die Aufarbeitung und Umschlag von Baurestmassen durch die andauernde Anlieferung und Abholung von Material erheblich zunehmen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu der Annahme es würden sich nur nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist anzuführen, dass vorliegend ein Grundstück innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes erworben wurde. Das bedeutet, dass gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" ist ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Selbst, wenn man davon ausgeht, dass sich keine erheblich störenden Betriebe auf Grund der Einschränkung des Industriegebietes ansiedeln, konnte nicht erwartet werden, dass sich nur kleine, nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes zeichnet sich dadurch aus, dass in ihm gearbeitet wird. Es steht Gewerbebetrieben aller Art und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen. Ein berechtigtes Vertrauen darauf, dass sich keine störenden Betriebe ansiedeln bestand daher nicht. Hieran ändern auch etwaige getroffene Aussagen nichts.</p>
<p>Ich wehre mich auch entschieden gegen Aussagen, dass ich das alles doch gewusst habe, als ich damals das Grundstück von der Stadt gekauft habe. Nein, das habe ich eben nicht gewusst und es wurde mir auch anders vermittelt! Ich war durchaus nicht so naiv zu glauben, dass ich an einer Straße mit keinem oder wenig Verkehr baue, aber diese Entwicklung konnte ich nicht vorhersehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

Industriegebiete können dort ausgewiesen werden, wo die entsprechende Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden ist und nicht dort, wo die Zufahrten über Straßen führen, an denen überwiegend Wohnhäuser stehen.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Lage eines Industriegebietes wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass ein geeigneter Standort für die Planung eines Industriegebietes von besonderer Bedeutung ist. Vorliegend ist jedoch anzuführen, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" nicht um die Planung eines Industriegebietes handelt. Zwar ist es richtig, dass die Firma Heydt grundsätzlich in einem Industriegebiet eine zulässige Nutzung darstellt. Allerdings dient die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" dazu zweckgebundenes Baurecht zu schaffen. Das bedeutet, dass das Festsetzungskonzept maßgeschneidert auf die Bedürfnisse des Betriebes der Firma Heydt gefasst wurden. Hierdurch ist es möglich die Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens viel konkreter zu prüfen und einer Abwägung zuzuführen. Im Gegensatz dazu ist zu beachten, dass in einem Industriegebiet der zulässige Störgrad von Gewerbebetrieben baurechtlich nicht limitiert ist.

Für den geplanten Betrieb der Fa Heydt ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich Diese Einstufung BImSch ist nur für Betriebe vorgesehen, von denen besondere Gefahren und Belästigungen für Mensch und Umwelt ausgehen. Die BImSchV ist alles andere als ein Gütesiegel für Umweltauflagen! Sie ist vielmehr ein gesetzliches Instrument zur Schadensbegrenzung um auch Problembetrieben die Produktion zu ermöglichen.

Hier sind nun Betriebe zulässig, die in besonderem Maße geeignet sind, durch Luftverunreinigungen, Lärm, Gerüche, usw. schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Firma Heydt erforderlich ist. Es werden alle erforderlichen Genehmigungen seitens des Vorhabenträgers eingeholt. Zudem werden alle privaten und öffentlichen Belange, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, einer umfassenden Abwägung zugeführt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden zudem verschiedene Fachgutachten erstellt; der Untersuchungsumfang diesbezüglich wurde mit der zustän-

	<p>digen Fachbehörde abgestimmt. Im Zuge der fachlichen Begutachtungen werden die Immissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen ermittelt und bewertet. Erforderlichenfalls werden entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (z.B. lärmschutztechnische Bestimmungen) vorgeschlagen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass alle gesetzlichen Maßgaben eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Vorhabens gewährleistet werden.</p>
<p>Gem. BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.</p> <p>In einem eingeschränktes Industriegebiet Gle (§ 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) können somit Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Anhang genannt sind, nicht zugelassen werden.</p> <p>Das sind eben solche Betriebe, die in besonderem Maße geeignet sind, durch Luftverunreinigungen, Lärm, Gerüche, usw. schädliche Umwelteinwirkungen und Konflikte vorzurufen.</p> <p>Außerdem können auch andere Nutzungen (die z.B. erheblich belästigend sind) ausgeschlossen werden.</p> <p>Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets kann auch dann gewahrt bleiben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Feinsteuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich der Feinsteuerungsmöglichkeiten gemäß § 1 Abs. 4-10 BauNVO bewusst. Es ist richtig, dass es grundsätzlich möglich ist, ein "eingeschränktes Industriegebiet" festzusetzen. Allerdings ist in Literatur und Rechtsprechung anerkannt, dass der Ausschluss der im Industriegebiet zulässigen Betriebe nicht dazu führen darf, dass in dem Gebiet die Hauptnutzung ("erheblich störende" Gewerbebetriebe) nicht mehr überwiegt und prägend ist. Unzulässig ist damit der vollständige oder wesentliche Ausschluss solcher Betriebe, die erheblich belästigen. Es ist lediglich möglich, einen Ausschluss von Gewerbebetrieben ihrer Art nach vorzunehmen, auch wenn dadurch erheblich belästigende Betriebe ausgeschlossen werden, wenn in dem Industriegebiet andere erheblich belästigende Gewerbebetriebe in einer Weise zulässig sind, dass sie den Gebietscharakter überwiegend prägen.</p> <p>Vorliegend wurden jedoch pauschal erheblich belästigende Betriebe ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebietes ist daher nicht mehr gewahrt.</p>

Sollten der Fa. Heydt im Vorfeld schon Zusagen seitens der Stadt gemacht worden sein, würde dies natürlich zur Nichtigkeit der Bebauungsplanänderung führen.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu vermeintlichen Zusagen im Vorfeld wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat der Firma Heydt keinerlei Zusagen gemacht. Die Stadt hat lediglich ihr pflichtgemäßes Ermessen dahingehend ausgeübt, dass der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens positiv beschieden wurde. Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich nach dem üblichen Bebauungsplanverfahren. Die Planungshoheit der Stadt bleibt unangetastet.

2. Tempo 30 Zone

Seit Jahren kämpfe ich für die Ausweisung einer Tempo 30 Zone für die Straße "Auf der Steige."

Nun stelle ich fest, dass eine streckenbezogene Temporeduzierung auf 30 Km/h für den Bereich des Kindergartens Auf der Steige umgesetzt wurde.

Es wäre viel besser und wirkungsvoller gewesen, den ganzen Abschnitt von der Einmündung der Hasengärtlestraße bis zum Kreisverkehr an der Steinenbacherstraße als Tempo 30 Zone auszuweisen!

Ich weiß, dass das Landratsamt bei einer Begehung festgestellt hat, dass keine Erfordernis besteht, eine Zone 30 auszuweisen. Das wird auch weiterhin so sein.

Die Kommune ist hier am Zug. Die Kommune ist der entscheidende Akteur. Sie muss es wollen, vom Gemeinderat beschließen lassen und beantragen. Dann wird es von der Straßenverkehrsbehörde auch genehmigt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Tempo 30 Zone wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass eine Temporeduzierung im Sinne der Anwohner ist. Allerdings ist dies nicht Teil der Bauleitplanung.

<p>Es gibt keinen Grund, dies nicht zu genehmigen:</p> <p>Es handelt sich um keine Kreis-, Landes- oder Bundesstraße.</p> <p>Es handelt sich um keine übergeordnete Straße.</p> <p>Es handelt sich um keine Vorfahrtsstraße.</p> <p>An der Straße befinden sich keine Fahrstreifenbegrenzungen und/oder Leitlinien. Die Straße befindet sich in keinem Gewerbe- oder Industriegebiet!</p> <p>Der fließende Verkehr wird nicht beeinträchtigt!</p> <p>Der zeitliche Mehraufwand beträgt bei einer Temporeduzierung auf 30 km/h von der Hasengärtlestraße bis zum Kreisverkehr 15 -20 Sek!</p> <p>Niemand hat einen Nachteil davon, der Verkehr, auch der LKW- Verkehr, läuft genauso flüssig wie vorher und der Lärm wird um ca. 3 dB gesenkt. Dies bedeutet eine Halbierung der Lärmquelle (halb so viele Autos wie bei Tempo 50)</p>	
<p>Schon bei der damaligen Planung des Bebauungsplanes wurden Fehler gemacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Lärmschutz im Städtebau, liegen bei 55 dB für den Rand eines WA. Die Immissionsgrenzwerte liegen aktuell bei 59 dB für ein WA.</p> <p>Nach einer vereinfachten Diagrammabschätzung werden die Werte von 59 dB jetzt schon überschritten (200 Fahrzeuge/24 Std, LKW-Anteil über 5 %, Staßengefälle 8 %)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen bezüglich der Straßenverkehrslärm-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Es kann nicht nachvollzogen werden, auf welche Straße sich die Verkehrsdaten beziehen. Eine überschlägige Berechnung gemäß RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) unter Zugrundelegung dieser Daten zeigt jedoch Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags bzw. 46 dB(A) nachts am Straßenrand (Abstand von 5 m zur Straßenmitte).</p>

<p>Von der Stadt wurden schon vor Jahren ("Aulendorf Aktuell" vom 06.05.2011) versprochen, dass man sich Gedanken über Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Bereich der Straße "Auf der Steige" machen würde. Bisher ist jedoch noch nichts geschehen.</p> <p>Ich wäre sehr interessiert, zu erfahren, wie diese Verkehrsberuhigungsmaßnahmen denn nun aussehen.</p> <p>Wenn in der Conchesstraße eine Tempo 30 Zone gerechtfertigt ist, dann ist es bei der Straße "Auf der Steige" erst recht!</p> <p>Die Studie Brennerplan weist ein 4 fach höheres Verkehrsaufkommen bei der Straße "Auf der Steige" auf als in der Conchesstraße!</p>	<p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eventuelle Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Geschwindigkeitsbeschränkungen nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sind.</p>
<p>Ich beantrage, dass eine Tempo 30 Zone von der Hasengärtlestraße bis zum Kreisverkehr an der Steinenbacherstraße ausgewiesen wird.</p> <p>Im Übrigen ist zu überlegen, ob die Tempo 30 Zone nicht auch in der Hasengärtlestraße von der Ampel bis zur Einmündung der Straße Auf der Steige eingerichtet wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Antrag einer Tempo 30 Zone wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung einer solchen Zone ist jedoch nicht Teil der Bauleitplanung.</p>
<p>Ich möchte noch anmerken, dass bei der Straße "Auf der Steige" im Bereich der Einmündung der Blumenstraße eine "Delle" im Straßenbelag vorhanden ist, die dafür sorgt, dass beladene, ungefederte Anhänger beim Darüberfahren ein unerträglich lautes Geräusch von sich geben. Vielleicht kann man hier Abhilfe schaffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur "Delle" im Straßenbelag der Straße "Auf der Steige" wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt nimmt die Stellungnahme zum Anlass die Situation vor Ort zu prüfen. Allerdings ist dies nicht Teil der Bauleitplanung.</p>
<p>3. Parkverbote für LKW:</p> <p>Zur Parksituation möchte ich ihnen nochmals folgendes Bild zeigen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Beantragung des Parkverbotes wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.</p>



Dies ist nicht etwa die Zollabfertigung in Hörbranz, sondern die Situation direkt vor meinem Wohnhaus. Mittlerweile scheint sich dieser Platz bei den Speditionen und Unternehmen etabliert zu haben.

Ich beantrage ein Parkverbot für LKW auf der Straße "Auf der Steige" von der Einmündung der Hasengärtlestraße bis zum Kreisverkehr an der Steinenbacher Straße.

Auf der Hasengärtlestraße von der Einmündung der Straße "Auf der Steige" in nördlicher Richtung bis zur Ampel an der Allewindenstraße besteht schon immer ein Parkverbot auf beiden Seiten. Die Straße ist genau gleich breit!

Warum also hier und nicht an der Straße "Auf der Steige". Wenn das Landratsamt keine Notwendigkeit für ein Parkverbot bei der Straße "Auf der Steige" sieht, warum dann in der Hasengärtlestraße? Nach Süden Richtung Wertstoffhof sind ausreichend Parkmöglichkeiten auf

		<p>der Hasengärtlestraße vorhanden. Dort ist das Umfeld ein Gewerbegebiet und kein Wohngebiet! Einen entsprechenden Antrag habe ich bereits am 16.05.11 gestellt.</p> <p>Wir werden auch in Zukunft unter dem enorm gestiegenen Verkehrsaufkommen "leiden" müssen. Deshalb würde ich mich sehr freuen, wenn meine beantragten Maßnahmen umgesetzt würden, damit sich für uns die Situation wenigstens etwas bessert.</p>	
		<p>Zum Schluß:</p> <p>Ich möchte hier klarstellen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit beim Gesetzgeber oberste Priorität genießt. Private Interessen sind sehr wohl gegen die Ansiedlung von Industrie genau abzuwägen. Ich bin hier in Aulendorf geboren, lebe seit 63 Jahren in Aulendorf und bin seit 30 Jahren ehrenamtlich in der Vereinsarbeit tätig. Auch ich habe ein Anrecht, meine Interessen berücksichtigt zu finden!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu der Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt nimmt die privaten Interessen sehr ernst. Auf der anderen Seite hat die Stadt auch die Belange der Gewerbetreibenden zu berücksichtigen.</p> <p>Abwägung erfolgt: gerechte Abwägung privater Interessen mit denen der Anwohner</p>
		<p>Sehr geehrter Herr Burth,</p> <p>ich möchte auch den Gemeinderat über meine Meinung informieren. Ich weiß um ihr Verständnis, dass ich dieses Schreiben auch den Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderats zukommen lasse.</p> <p>Für ein Gespräch stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat übermittelt und einer Abwägung zugeführt.</p>
2.1.3	Bürger 3	<p>Hiermit zeige ich die Vertretung von Frau xxxxx an. Eine entsprechende Vollmacht wird anwaltlich versichert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis auf die anwaltliche Vertretung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme vom
18.06.2019:

In der noch folgenden durchzuführenden öffentlichen Auslegung werde ich sodann wohl auch noch die Anwohner xxxxx, xxxxx und xxxxx vertreten. Eine explizite Vollmacht dieser Anwohner wurde mir von diesen bis dato jedoch noch nicht erteilt

Gemäß Ihrer Bekanntmachung vom 24.05.2019 planen Sie für das Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form eines reinen Industriegebietes zu erlassen. Bisher lag das Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76 in einem Industriegebiet, in welchem erheblich belästigende Gewerbebetriebe unzulässig sind.

Die BauNVO kennt keine Industriegebiete, in welchen erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zugelassen sind.

Da sich §8 BauNVO (Gewerbegebiet) von §9 BauNVO (Industriegebiet) im Prinzip nur dahingehend unterscheiden, dass das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und ein Industriegebiet gemäß Absatz 1 eben gerade der Unterbringung solcher Betriebe dient, handelt es sich bei dem bisher festgesetzten Industriegebiet, in welchem erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zugelassen sind, daher faktisch eindeutig um ein Gewerbegebiet.

Bzgl. der rechtlichen Beurteilung der Sachlage, ist das bisher festgesetzte eingeschränkte Industriegebiet, daher als Gewerbegebiet zu behandeln.

Mit Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO wird den Grundstückseigentümern kraft Bundesgesetz ein subjektives öffentliches

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Gebietserhaltungsanspruch wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass es gefestigter Rechtsprechung entspricht, dass die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet hat. Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Mit dem Gebietserhaltungsanspruch kann ein Grundstückseigentümer verhindern, dass sich in seinem Gewerbegebiet Vorhaben ansiedeln, die dort nach der Art der baulichen Nutzung unzulässig sind. Allerdings ermöglicht der Gebietserhaltungsanspruch nicht die Verhinderung der Überplanung von Baugebieten. Vielmehr wird durch die bauplanungsrechtlichen Grundsätze und Anforderungen sichergestellt, dass es zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kommt. Dabei werden alle öffentlichen und privaten Belange einer umfassenden Abwägung zugeführt.

<p>Recht auf Bewahrung der festgesetzten Gebietsart eingeräumt. Dieses Recht wird im Falle einer teilweisen Umwandlung nicht nur den Grundstückseigentümern im betroffenen Teilbereich, sondern den gesamten Grundstückseigentümern des gesamten Gebietes und damit insbesondere auch den nach Planung sodann zukünftigen Nachbarn des umzuwandelnden Teilbereiches gewährt. Die Tatsache, dass die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes fehlerhaft war, ändert hieran nichts, da dieser planungsrechtliche Nachbarschutz auch für die faktisch vorhandene Festsetzungen besteht.</p>	
<p>Wie schon ausgeführt entspricht das derzeit auch für die Hasengärtlestr.76 geltende eingeschränkte Industriegebiet faktisch einem Gewerbegebiet. Dies dürfte unstrittig sein. Entsprechend wurde von Ihnen auch das Konstruktionsbüro des Herrn Naam genehmigt, welches gemäß §8 Abs.2 Nr.2 BauNVO in einem Gewerbegebiet, nicht jedoch in einem Industriegebiet zulässig ist.</p> <p>Gleiches gilt für das von Ihnen für meine Mandanten xxxxx genehmigte Wohn- und Geschäftshaus. In einem Industriegebiet wäre ein Geschäftshaus nicht zulässig gewesen.</p> <p>Für die Fam, xxxxx genehmigten Sie eine Lagerhalle nebst Wohnhaus, für Herrn xxxxx eine Betriebsleiterwohnung. Gemäß Bauantrag der Fam. xxxxx wurde das Wohnhaus mit Kinderzimmer beantragt. Das Kind der Fam. xxxxx ist 9 Jahre alt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu der Genehmigungssituation wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es ist unstrittig, dass Betriebsinhaberwohnungen ausnahmsweise sowohl in einem Gewerbegebiet als auch Industriegebiet zulässig sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen bezüglich des betriebsbezogenen Wohnens werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden diverse</p>

Eine Genehmigung für solche Wohnbebauung darf jedoch (neben den allgemeinen Voraussetzungen der Betriebsbezogenheit etc.) nur erteilt werden, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Solange in streitgegenständlichem Gebiet keine erheblich belästigenden Betriebe zugelassen waren, waren diese Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt.

Soweit durch den von Ihnen geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukünftig jedoch nun die Fa. Heydt ansiedeln und eine Bauschuttrecyclinganlage betreiben würde, wären diese Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse definitiv nicht mehr erfüllt.

Während der schon zeitweise erfolgten Bauschuttrecyclingtätigkeit wurden die Anwesen der Fam. xxxx, xxxx, xxxx und xxxxl dergestalt mit rotem und wohl auch giftigem Staub überzogen, dass von gesunden Wohnverhältnissen nicht ansatzweise mehr die Rede sein kann. Hinzu kommen durch den Betrieb der Recyclinganlage erzeugter Lärm und Erschütterungen.

Der von Ihnen geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan würde daher dazu führen, dass die bisher berechtigterweise genehmigte Wohnbebauung sodann nicht mehr genehmigungsfähig wäre, Betriebsinhaberwohnungen müssen lediglich gebietstypische Störungen hinnehmen und streitgegenständlich somit nur Störungen, welche in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Fachgutachten erstellt, um den Nachweis zu führen, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zu rechnen ist. Ggf. werden im Zuge dessen entsprechende Maßnahmen aufgezeigt und über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesichert. Die zwischenzeitlich bereits erstellte schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber deutlich unterschritten wird. Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb statt. Dies wird über entsprechende lärmschutztechnische Bestimmungen, welche als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, abgesichert. Die Aussage, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet sind, erweist sich somit als unzutreffend.

Die Aussage bezüglich "rotem und wohl auch giftigem Staub" kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird jedoch ein Gutachten bezüglich der Staub-Immissionen erstellt und in diesem Zuge Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

<p>Die von der Bauschuttrecyclinganlage Heydt zu erwartenden Störungen gehen weit über diese hinaus. Es wäre somit auch bzgl. der Betriebsleiterwohnungen der Bestandsschutz meiner Mandantin, der Fam. xxxxx sowie xxxxx tangiert.</p>	
<p>Zu beachten ist des Weiteren, dass der von Ihnen geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar an das faktisch vorliegende Gewerbegebiet angrenzt.</p> <p>Das Grundstück meiner Mandantin grenzt direkt an den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Im Ergebnis würde die Festsetzung Ihres geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohne Einhaltung der erforderlichen Abstände daher eine Genehmigung der Bauschuttrecyclinganlage im derzeitigen faktischen Gewerbegebiet entsprechen und damit eindeutig dem planungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme widersprechen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum angrenzenden faktischen Gewerbegebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben. Grundsätzlich ist die Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Gewerbegebiet möglich. Es gilt nichts anderes für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Genehmigung im faktischen Gewerbegebiet entspricht. Im Rahmen der Aufstellung werden die erforderlichen Abstände berücksichtigt.</p>
<p>Fraglich ist des Weiteren wie Sie die Problematik der Wohnbebauung xxxxx lösen wollen. Diese Wohnbebauung xxxxx liegt zwar außerhalb des streitgegenständlichen faktischen Gewerbegebietes, jedoch lediglich ca. 150m vom geplanten Industriegebiet entfernt.</p> <p>Die bei Gebietsfestsetzungen einzuhaltenden Abstände zu Wohnbebauung dürften Ihnen bekannt sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Wohnbebauung werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist anzumerken, dass keine fest definierten einzuhaltenden Abstände zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung existieren, sofern im Bebauungsplan über geeignete Regelungen (z.B. Lärmschutztechnische Bestimmungen) abgesichert wird, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen zu rechnen ist.</p>
<p>Dies waren aufgrund Ihrer frühzeitigen Unterrichtung lediglich ein paar Hinweise.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen.
- 3.2 Die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurden bereits in der Entwurfsausarbeitung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 24.01.2020. Mit diesem Entwurf ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aulendorf, den

4 Anlagen

- 4.1 Anschreiben vom 28.05.2019, Anlage dst 1, Anlage dst 6, Anlage dst 9, Anlage dst 0.2, Anlage dst 1