



# STADT AULENDORF

## **Öffentliche Sitzung des Gemeinderates** **am Montag, 10.02.2020, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

### **ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG**

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Beförderungen bei der Freiwilligen Feuerwehr Aulendorf
- 5** Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf
  1. Zustimmung zum Planentwurf
  2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 6** Bebauungsplan "Bahnbrücke Rugetsweiler"
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  2. Zustimmung zum Planentwurf
  3. Beschlussfassung und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- 7** Bahnbrücke Rugetsweiler - Vergabe der Abbrucharbeiten
- 8** Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
  2. Zustimmung zum Planentwurf
  3. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung und Anhörung Träger öffentlicher Belange
- 9** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
  2. Zustimmung zum Planentwurf
  3. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung und die Anhörung Träger öffentlicher Belange
- 10** Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung II" und 1. Änderung Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung I" und örtliche Bauvorschriften
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
  2. Zustimmung zum Planentwurf
  3. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung und die Anhörung Träger öffentlicher Belange

- 11** Neufassung der Hauptsatzung
- 12** Annahme und Verwendung von Spenden
- 13** Baukostenabrechnung - Sanierung Schulzentrum Ebene 0
- 14** Verschiedenes
- 15** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b> Matthias Burth		<b>Vorlagen-Nr. 10/157/2020</b>	
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 4      Beförderungen bei der Freiwilligen Feuerwehr Aulendorf</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 20.01.2020 den vorgeschlagenen Beförderungen zugestimmt. Im Nachgang wurde weitere Personen gemeldet, bei denen eine Beförderung vorzunehmen ist.</p> <p><b>Zur Feuerwehrfrau/zum Feuerwehrmann befördert werden:</b></p> <p>Manuela Pfefferle Tim Pfefferle</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Beförderungen zu.</p>			
<b>Anlagen:</b>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>    <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei            <input type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 30.01.2020</p>			





# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister Matthias Burth</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/161/2020</b>	
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 5      Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf</b>  <b>1. Zustimmung zum Planentwurf</b>  <b>2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Die Stadt Aulendorf bemüht sich die Innenstadt behutsam zu sanieren und schrittweise zu erneuern. Auf diesem Weg sind Erfolge sichtbar, jedoch auch einzelne Fehlentwicklungen erkennbar.</p> <p>Aktuell besteht ein hoher Veränderungsdruck, insbesondere in den Innenstädten. Die Umsetzung von Neubauprojekten ist vor allem für Wohnnutzung derzeit wirtschaftlich attraktiv. Bei Neubauvorhaben wird eine größtmögliche Ausnutzung angestrebt, der städtebauliche Kontext wird nicht entsprechend berücksichtigt. Oft werden vorhandene Gebäude abgebrochen und damit gehen wichtige prägende Elemente des Stadtbilds unwiederbringlich verloren.</p> <p>Die historisch gewachsene Innenstadt erhält ihre besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt ihrer Bebauung. Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens eines Gebäudetyps. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil.</p> <p>Ziel der Stadtentwicklung ist es, die heterogene Ortsstruktur der Stadt Aulendorf zu einem besonderen Ort zu entwickeln. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist dabei eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei.</p> <p>Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden. Für diesen Wandel im Umgang mit der Stadt und ihrer prägenden Strukturen gehört auch eine umfassende Information und Beteiligung der Bürgerschaft von Aulendorf, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu ermöglichen.</p> <p>Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine Stadtbildanalyse erarbeitet, die die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten. Diese sind jedoch z. T. stark sanierungsbedürftig, daher besteht großer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden.</p> <p>Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Darin wird der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klarer Vorrang vor Abbruch und Neubebauung eingeräumt.</p> <p>Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist ein Instrument zum Schutz städtebaulich erhaltenswerter Bereiche. Die Erhaltungssatzung übernimmt dabei eine vorsorgende Rolle, während die Gestaltungssatzung ein aktives Instrument zur Bewahrung eines schutzwürdigen</p>			

Ortsbildbereichs vor störenden gestalterischen Veränderungen darstellt.

Mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll der sorgsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz herausgearbeitet und insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden. Ziel der Satzung ist der Erhalt des Typischen und Identitätsstiftenden einerseits und die Fortentwicklung der Innenstadt mit der notwendigen und dem Ort angemessenen Qualität in Städtebau und Gestaltung andererseits. Die Satzung ist nicht darauf ausgelegt, den heutigen Zustand des Ortsbildes zu konservieren, sondern eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stellt ein zentrales Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung dar, welches jedoch nicht alle wichtigen städtebaulichen Belange abdecken kann. Dafür wurde aufbauend auf der Stadtbildanalyse und weitere vorliegende Planungen eine integrierte städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadt von Aulendorf erforderlich.

Die Rahmenplanung für die Innenstadt soll den Bezug zur Gesamtstadt herstellen und dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf sichern sowie die besonderen vorhandenen Potenziale hervorheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) und umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzeigen.

Der Rahmenplan zeigt als informelles Planwerk die Entwicklung mit Grundsatzaussagen zu Nutzungen und zur Erschließung auf. Für eine umfassende Steuerung der baulichen Entwicklung der Stadt Aulendorf müssen auch Aussagen zur Kubatur der Gebäude, d.h. zur Gebäudehöhe und Zahl der Geschosse, der Dachform und Dachneigung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Nutzung getroffen werden. Dafür sind städtebauliche Neuordnungskonzepte als Voraussetzung für Bebauungspläne erforderlich. Damit können bauplanungsrechtliche Festlegungen getroffen und qualifizierte Bebauungspläne für Teilbereiche der Innenstadt aufgestellt werden.

Weitere mögliche Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung sind, z. B. der Einsatz eines mobilen Gestaltungsbeirats, ein Kommunales Förderprogramm sowie eine umfassende Beratung und Begleitung von Sanierungsmaßnahmen und Projektentwicklungen.

Der nun zur Beratung und Beschlussfassung vorliegende Satzungsentwurf für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sieht vor, der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klaren Vorrang vor Abbruch und Neubebauung einzuräumen (Erhaltungssatzung).

Die Beschlussfassung über den Abbruch von Gebäuden in der Innenstadt obliegt gemäß der vorgeschlagenen Regelung der Erhaltungssatzung dem Gemeinderat. Ist ein Abbruch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und bautechnischer Gegebenheiten städtebaulich vertretbar oder technisch alternativlos sieht der Satzungsentwurf vor, dass der Abbruch von Gebäuden erst dann erfolgen darf, wenn eine genehmigte, den Zielsetzungen der Satzung entsprechende Planung für die anschließende Neubebauung vorliegt. Zudem soll die Neubebauung möglichst vor Ablauf der vorliegenden Baugenehmigung errichtet worden sein (Hinweis auf ein Baugebot gem. § 176 Abs. 2 BauGB und ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB). Auf diese Weise soll vermieden werden, dass über längere Zeit unbebaute Lücken negative Wirkungen im Stadtgefüge entfalten.

Für eine Neubebauung sieht der Satzungsentwurf zwei Lösungsmöglichkeiten vor. Das Vorhaben erfüllt die klaren gestalterischen Spielregeln des Regelwerks, wodurch ein Einfügen von Neubauten in die historische Stadtstruktur gewährleistet ist. Es sind jedoch auch neue architektonische und städtebauliche Qualitäten grundsätzlich gewollt und möglich. Dabei steht „Qualität“ im Vordergrund. Soll dabei von den Regelungen der Satzung abgewichen werden, ist dies gemäß Satzung möglich, jedoch ist in solchen Fällen ein Architektenwettbewerb durchzuführen. Dadurch wird sichergestellt, dass die beste Lösung zur Umsetzung kommt. Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats sowie der Verwaltung sind im Rahmen des Preisgerichts eng in die Entscheidungsfindung eingebunden.

Die Genehmigungspflicht für die Errichtung baulicher Anlagen umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den bisher nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücksflächen und im Fall der Wiedererrichtung von Gebäuden präventiv kontrolliert wird, ob durch die beabsichtigte bauliche Anlage nachteilige Auswirkungen auf die zu schützende städtebauliche Gestalt entstehen, die diese schützenswerte städtebauliche Gestalt beeinträchtigen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung regelt zudem Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Hierdurch wird sichergestellt, dass der historische Bestand pfleglich behandelt wird, in Einzelfällen können damit auch Fehler der Vergangenheit zurückgebaut werden.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist in Form einer Stadtbildfibel aufbereitet, um den Regelungsinhalt und die Auslegung der einzelnen Anforderungen durch positive Beispiele und Erläuterungen gut verständlich darzustellen. Sie gibt klare Antworten auf Fragen z. B. zur wirtschaftlichen Bauweise, dem Konflikt zwischen Denkmalschutz und Energieeinsparverordnung (z. B. Wärmedämmung) und technische Anforderungen, wie Photovoltaikanlagen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient als Handbuch für die Bauherren und ihre planenden Architekten. Damit soll im Vorfeld der Baueingabepanung die Abstimmung zwischen allen Beteiligten erleichtert werden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll nun mit dem vorliegenden Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Frau Zeese vom Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur wird in der Sitzung den Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

#### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Fassung vom 07.01.2020.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem vorliegenden Entwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Fassung vom 07.01.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

#### **Anlagen**

Entwurf Erhaltungs- und Gestaltungssatzung in der Fassung vom 07.01.2020

Entwurf Stadtbildfibel mit Begründung in der Fassung vom 07.01.2020

Lageplan räumlicher Geltungsbereich in der Fassung vom 02.07.2019

Lageplan Einzeldenkmäler und erhaltenswerte Gebäude, stadtbildprägende Gebäude in der Fassung vom 02.07.2019

#### **Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 30.01.2020



# Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude

- Baudenkmal
- Baudenkmal mit Sanierungsbedarf
- erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude
- erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf



## Anlage 2

### Stadt Aulendorf Erhaltungs- und Gestaltungssatzung "Innenstadt"

Einzeldenkmäler und erhaltenswerte,  
stadtbildprägende Gebäude

Maßstab	Datum	Plannummer
1 : 3.500	02.07.2019	1106.2

**FPZ**  
ZEESSE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR  
Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin  
Ostendstraße 106 • 70188 Stuttgart • Tel. 0711/459570-0  
fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL



# Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

## über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Innenstadtbereich der Stadt Aulendorf

- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung -  
vom 07.01.2020

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg- LBO- in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) erlässt die Stadt Aulendorf folgende Satzung - Örtliche Bauvorschriften:

<b>1. Abschnitt</b>	<b>Umfang und Reichweite der Regelungen</b>	<b>3</b>
Präambel		
§ 1	Geltungsbereich	
§ 2	Genehmigungspflicht	
§ 3	Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen	
§ 4	Bauliche Details	
<b>2. Abschnitt</b>	<b>Allgemeine und städtebauliche Gestaltungsziele</b>	<b>5</b>
§ 5	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	
§ 6	Grundsätze für die Baustruktur und die Baukörper	
<b>3. Abschnitt</b>	<b>Gebäudegestaltung</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Dächer</b>		<b>6</b>
§ 7	Dachlandschaft	
§ 8	Dachform und Konstruktion	
§ 9	Dachdeckung	
§ 10	Ortgang und Traufe	
§ 11	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster	
§ 12	Kamine und sonstige Auslässe, Dachrinnen und Fallrohre	
<b>3.2 Außenwände, Fassaden</b>		<b>8</b>
§ 13	Fasadengestaltung, Material, Konstruktion	
§ 14	Sockel	
§ 15	Kniestock	
§ 16	Außenliegende Wärmedämmung	
<b>3.3 Wandöffnungen und Wandeinschnitte</b>		<b>10</b>
§ 17	Anordnung und Größe der Wandöffnungen	
§ 18	Wandeinschnitte / Loggien	
§ 19	Fenster	
§ 20	Schaufenster	
§ 21	Türen und Fenstertüren	
§ 22	Außentüren und Tore	
§ 23	Fensterläden, Rollläden und Jalousien (Sicht- und Sonnenschutz)	
§ 24	Markisen	

<b>3.4</b>	<b>Anbauten</b>	<b>12</b>
§ 25	Balkone, Wintergärten	
§ 26	Vordächer, Beleuchtung, Eingangstrepfen	
<b>3.5</b>	<b>Farbe</b>	<b>13</b>
§ 27	Farbgestaltung und -konzeption	
§ 28	Putzfarben	
§ 29	Farbige Bauteile	
<b>4.</b>	<b>Abschnitt           Sonderanlagen</b>	<b>14</b>
§ 30	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	
§ 31	Technische Anlagen	
§ 32	Außenantennen, Versorgungsleitungen	
<b>5.</b>	<b>Abschnitt           Werbeanlagen</b>	<b>15</b>
§ 33	Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen	
§ 34	Ort und Anzahl der ortsfesten Werbeanlagen	
§ 35	Ausführung ortsfester Werbeanlagen	
§ 36	Ausführung auskragender Werbeanlagen	
§ 37	Beleuchtung von Werbeanlagen	
§ 38	Werbung an Schaufenstern	
§ 39	Warenautomaten	
<b>6.</b>	<b>Abschnitt           Freiflächen</b>	<b>16</b>
§ 40	Gestaltung der privaten Grundstücksflächen	
<b>7.</b>	<b>Abschnitt           Verfahren, Zuständigkeiten, Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>17</b>
§ 41	Ausnahmen und Befreiungen	
§ 42	Ordnungswidrigkeiten	
§ 43	Inkrafttreten	
<b>Ausfertigung / Verfahrensvermerke:</b>		<b>18</b>
<hr/>		
<b>Anlagen</b>		<b>19</b>
<hr/>		
Anlage 1	Lageplan „Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt Aulendorf“ vom 02.07.2019	
Anlage 2	Lageplan „Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude“ vom 02.07.2019	
Anlage 3	Farbkatalog (zu § 29 Putzfarben und zu § 30 Farbige Bauteile)	
Anlage 4	Begriffe	

## 1. Abschnitt Umfang und Reichweite der Regelungen

### Präambel

Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Innenstadt von Aulendorf zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt Aulendorf“ dient gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart und somit Qualität des Stadtgebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB umfasst dieser Schutzzweck:

- das Ortsbild: darunter ist die bauliche Ansicht des Ortes oder Ortsteils einschließlich des Straßenbildes bei einer Betrachtung sowohl von innen und außen einschließlich der Ortssilhouette zu verstehen
- die Stadtgestalt: dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch der Stadtgrundriss und die Freiräume gehören.

Die Satzung soll zur positiven Wahrnehmung der Werte und Qualitäten des Stadtbildes beitragen. Mit dieser Satzung soll die Handlungs- und Rechtssicherheit gefördert, Behördenwege vereinfacht sowie das Bauen erleichtert und beschleunigt werden.

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung umfasst alle Grundstücke, die im beiliegenden Lageplan vom 02.07.2019 dargestellt und abgegrenzt sind (s. auch Abb. 1). Dieser Lageplan ist mit der Anlage 1 Bestandteil der Satzung. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entspricht dem Umgriff der Rahmenplanung „Innenstadt“. Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt - 1. Änderung“ befindet sich in diesem Satzungsgebiet.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung gilt für Anlagen oder Teile von Anlagen, die baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind oder als solche gelten. Sie gilt auch für Werbeanlagen aller Art.  
Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Regelungen für
  1. die Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung, Unterhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen,
  2. die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen wie Solaranlagen und Antennenaufbauten,
  3. die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen, Außenanlagen.
- (3) Die Satzung unterscheidet in ihren Festsetzungen zwischen denkmalgeschützter und erhaltenswerter, stadtbildprägender Bausubstanz sowie nicht stadtbildprägender Bausubstanz. Für die im Lageplan vom 02.07.2019 gekennzeichneten erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude sowie die Einzeldenkmäler werden teilweise ergänzende Festsetzungen getroffen, die erkennbar zugeordnet sind. Der Lageplan "Einzeldenkmäler und Stadtbildprägende Gebäude" ist Bestandteil der Satzung.
- (4) Von dieser Satzung unberührt bleiben Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO, das Denkmalschutzgesetz - DSchG) an Vorhaben stellen.
- (5) Im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden die Örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne durch die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ersetzt (betroffener Bebauungsplan „Innenstadt“ vom 07.10.2014).

## § 2 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Innenstadt deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (4) Als wesentliche Kriterien zur Beurteilung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sind folgende Merkmale zu Grunde zu legen:
  - Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, Abstände zu Nachbargebäuden
  - Gebäudetypologie
  - Vorgärten und Einfriedigungen
  - Kubatur mit Dachform
  - Geschoszahl, Geschosshöhe
  - Fassadengliederung
  - Sockelausbildung
  - Fensterformate
  - Materialien und Farbe

## § 3 Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägen oder von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sind zu erhalten. Erhaltung, Modernisierung und Sanierung von historisch wertvoller Bausubstanz hat Vorrang gegenüber dem Abriss und Neubau. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten oder wieder herzustellen.
- (2) Der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten werden soll
  - a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestaltung oder das Landschaftsbild prägt („stadtbildprägendes Gebäude“).
  - b) weil sie von sonstiger städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher, heimatgeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Beratung und Entscheidung über den Abbruch von Gebäuden nach dieser Satzung obliegt dem Gemeinderat.

- (3) Der Abriss von Hauptgebäuden ist erst dann zulässig, wenn eine Baugenehmigung für die Neubebauung nach den Vorgaben dieser Satzung vorliegt. Rückbaumaßnahmen ohne anschließende Neubebauung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe der Verkehrssicherung dies erfordern.
- (4) Auf die Möglichkeit der Anordnung eines Baugebotes nach § 176 BauGB und eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB wird hingewiesen.

## § 4 Bauliche Details

- (1) Historische Details, Hausfiguren und weitere historische bauliche Details wie Ecksteine und Radabweiser an Gebäuden sind an ihrer ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen und sichtbar zu belassen.
- (2) Fassadenmalereien sind nicht zulässig.

## 2. Abschnitt Allgemeine und städtebauliche Gestaltungsziele

### § 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- (1) Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.
- (2) Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen. Gebäude mit **nicht**-ortstypischen Baustilen sind entsprechend ihrer charakteristischen Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- (3) Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Qualitätsmerkmale zu achten. Handwerkskunst ist auch mit neuen Materialien und Techniken zu fördern und weiter zu entwickeln.

### § 6 Grundsätze für die Baustruktur und Baukörper

- (1) Zur Sicherung der historisch gewachsenen Stadtstruktur sind die bestehende, vorherrschende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die überlieferten Baufluchten sowie die Stellung der (Haupt-) Gebäude zu erhalten und bei Um- und Neubauten beizubehalten bzw. zu berücksichtigen. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

- (2) Jedes Gebäude soll für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in der Baumasse, Baukörpergliederung, Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung in seine Umgebung einfügen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser, städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft sowie bei der Materialwahl. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie aus dem historischen Baubestand abzuleiten sind.

- (3) Bei gestörten Raumkanten im Stadtgrundriss ist bei baulichen Veränderungen eine Korrektur i.S. des typischen Stadtgrundrisses herzustellen. Baulücken, die durch Abbruch von Gebäuden entstanden sind, sollen den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung entsprechend geschlossen werden.
- (4) Tritt an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude (mind. 2 Häuser) ein Neubau bzw. werden zwei benachbarte Gebäude zusammengefasst und saniert, erweitert oder umgebaut, so sind die Baukörper in mehrere voneinander abgesetzte Teile zu gliedern. Benachbarte Baukörper sind durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abzuheben. Dabei ist der ortstypische Maßstab zu berücksichtigen.
- (5) Vorhandene Traufgassen / Winkel zwischen benachbarten Gebäuden sollen erhalten bleiben.
- (6) Vorhandene überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile (Erker, Stockwerksüberkragungen, Vordächer), die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung sind oder das Ortsbild prägen, sind im Falle eines Umbaus zu erhalten oder wieder herzustellen. Bei Neubauten sollen angemessene Gliederungselemente wie Auskragungen, Simse und Gewände verwendet und zeitgemäß interpretiert werden.
- (7) Das Gelände/Topografie darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Die Höhenlage von Neubauten ist auf die angrenzende Erschließungsfläche zu beziehen und darf von dieser nur geringfügig abweichen. Auf eine barrierefreie Erschließung der Erdgeschosse ist zu achten.

Nicht zulässig sind Aufschüttungen z.B. für Terrassen vor hoch gelegenen Erdgeschossen sowie Abgrabungen z.B. für die Belichtung von Untergeschossen.

- (8) Auch neue städtebauliche und bauliche Qualitäten sind möglich. Sofern von den nachfolgenden Regelungen zur Gestaltung abgewichen werden soll, ist in Abstimmung mit dem Stadtbauamt ein Architektenwettbewerb mit mindestens 5 Teilnehmern durchzuführen.

### 3. Abschnitt Gebäudegestaltung

#### 3.1 Dächer

##### § 7 Dachlandschaft

**Grundsatz:** Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Maßstäblichkeit, Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten haben sich in diesen Gesamteindruck einzufügen. Die in den einzelnen Stadtquartieren vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sind aufzunehmen. Die charakteristische Traufhöhe und der Wechsel der Traufhöhen benachbarter Gebäude, insbesondere die dem Geländeverlauf entsprechenden fallenden bzw. steigenden Trauflinien, sollen erhalten bleiben.

##### § 8 Dachform und Konstruktion

**Grundsatz:** Die ortsübliche und vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit ca. 45° Dachneigung. Daneben kommen Sonderdachformen wie Walmdächer, Krüppelwalmdächer und vereinzelt verschiedene Formen des Mansarddachs vor. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion überwiegend mit kleinem Aufschiebling ausgeführt.

- (1) Bei den erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden ist die Dachform einschließlich Trauf- und Ortgangausbildung in dem für das Gebäude typischen Zeitstil zu erhalten oder wieder herzustellen. Dies gilt auch für die Dachneigung, die Dachdeckung und Dachüberstände.
- (2) Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig liegendem First auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden und Eckgrundstücken sind symmetrische Dachneigungen herzustellen.  
Bei giebelständigen Gebäuden sind als Ausnahme Blendgiebel in Anlehnung an historische Vorbilder zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen.  
Sonderdachformen, wie das Walm- oder Krüppelwalmdach, Mansard- oder Zeltdach sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Dachform in die nähere Umgebung einfügt.  
Im Bereich der Poststraße und der östlichen Schwarzhausstraße sind für überwiegend gewerblich genutzte Neubauten Ausnahmen zur Dachform zugelassen, die Dächer können als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgebildet werden.
- (3) Bei Neu- und Umbauten beträgt die zulässige Dachneigung bei Satteldächern ca. 45°. Zur Anpassung der Gebäude an die Nachbarbebauung kann die Dachneigung auch etwas geringer oder größer sein, jedoch maximal +/- 5°.
- (4) Sofern vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar, können als Ausnahme für untergeordnete rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Neigungen zugelassen werden.
- (5) Flachdächer sind nur im Innenbereich von Bauquartieren zulässig, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar und als begrünte Dachfläche gestaltet sind.

Als Ausnahme können für untergeordnete Anbauten im Straßenverlauf Flachdächer zugelassen werden, wenn sie sich in die Gesamtfassadengestaltung und in die nähere Umgebung einfügen.

##### § 9 Dachdeckung

- (1) Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturrote bis rotbraune, unglasierte und nicht engobierte Biberschwanzziegel, Falzziegel, Flachdach-Pfannen oder farblich gleiche Betondachsteine zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn der historische

Befund dies rechtfertigt und sich die Dacheindeckung harmonisch in die nähere Umgebung einfügt (z. B. Schiefer).

Für das Hauptdach und Dachaufbauten ist das gleiche Dachdeckungsmaterial zu verwenden.

- (2) Für kleinere Nebengebäude und Garagenbauten, die von der Straße aus nicht einsehbar sind, kann eine andere Dacheindeckung zugelassen werden, wie nichtglänzende Bleche oder Faserzementplatten. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollen mit einer extensiven Begrünung ausgebildet werden.

## § 10 Ortgang und Traufe

- (1) Die Trauf- und Ortgangausbildung ist bei den erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden und bei sonstigen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. bei Anwendung außenliegender Wärmedämmung) wieder herzustellen.
- (2) Der Dachüberstand an der Traufe ist knapp zu halten und soll ca. 30 cm betragen. Die Traufen sind als profilierte Trauf- und Kastengesimse auszubilden. Die Gesimse können aus Holz oder Putz hergestellt werden. Größere Dachüberstände sind nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt. Vorspringende Sparren mit sichtbaren Sparrenköpfen sind nicht zulässig.
- (3) Ortgänge sind mit einem Überstand bis maximal 30 cm und mit einem schmalen Ortgangbrett bzw. einer Zahnleiste ohne Blechverkleidung oder vermörtelt auszubilden. Ortgangziegel können ausnahmsweise zugelassen werden.

## § 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachfenster

**Grundsatz:** Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und erkennbar geordnet sein. Sie sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdachs und die Gliederung der Gebäudefassade abzustimmen.

- (1) Bei Kulturdenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten nur ausnahmsweise und nur nach Abstimmung mit der Bauverwaltung zulässig. Bestehende Dachaufbauten sind in Material und Farbe, Anzahl und Abmessungen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sollte ein zum Ausbau zugelassener Dachraum grundsätzlich von der Giebelseite belichtet werden. Zur Herstellung zusätzlich notwendiger Belichtungsflächen ist die Errichtung von Dachgauben in Form von Einzelgauben auf Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform zu verwenden.

- (2) Gauben sollen i.d.R. als SchlepPGAuben ausgeführt werden. Ihre Dachneigung darf nicht mehr als 15° von der Neigung der Hauptdachfläche abweichen. Die Deckung von Gauben muss mit dem gleichen Material und Farbton erfolgen, wie die Bedachung des Hauptdachs ausgeführt ist. Abweichend können stehende Einzelgauben mit Sattel-, Kasten- oder Walmdach zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und mit dem Hauptbau gestalterisch in Einklang stehen. Der Ortgang der Gauben ist mit knappem Überstand auszuführen.

Die maximale Breite von Gauben ist auf 2,50 m beschränkt. Gauben haben einen gegenseitigen Abstand von mindestens 0,80 m aufzuweisen, zum seitlichen Dachrand (Ortgang oder Walmgrat) müssen Gauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand der Dacheinbindung der Gauben in das Hauptdach soll zum First einen Abstand von mind. 0,50 m senkrecht gemessen einhalten, bei stehenden Gauben beträgt dieses Maß mindestens 1,00 m. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Bei hohen, mehrgeschossigen Dächern können Ausnahmen zugelassen werden.

- (3) Je Hausseite ist ein Zwerchgiebel zulässig. Zwerchgiebel müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen. Die Dacheindeckung des Zwerchgiebels muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenflächen und die Frontseite von Zwerchgiebeln müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf die Fassade des Hauses beziehen.

Die Breite eines Zwerchgiebels darf 2,00 m nicht unterschreiten und 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Zwerchgiebelfirstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m, der Abstand der Traufe des Zwerchgiebels zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 2,50 m betragen.

- (4) Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild vom öffentlichen Raum aus nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie an der Außenkante des Rahmens gemessen eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Mehrere Dachfenster auf einer Dachfläche sind im selben Format auszuführen. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Der seitliche Abstand von Dachflächenfenstern zum Ortgang oder Walmgrat muss mindestens 1,50 m betragen.

Auf ein flächiges Erscheinungsbild mit geringen Rahmenbreiten ist zu achten. Verschattungselemente der Dachflächenfenster sind in das Fenster zu integrieren bzw. so auszubilden, dass sie nicht über die Dachhaut hinausragen.

- (6) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf insgesamt nicht mehr als 50% der jeweiligen Dachbreite betragen. Bei der Anordnung mehrerer Dachaufbauten muss der Zwischenraum der einzelnen Elemente mindestens 2,00 m betragen.
- (7) Die Einfassungen, Fensterrahmen und Flügel von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern sind farblich dem Dach anzupassen oder in dunklem Farbton zu halten.

## § 12 Kamine und sonstige technischen Aufbauten, Dachrinnen und Fallrohre

- (1) Kamine sollen bei Neu- und Umbauten in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit nichtglänzendem Blech zu verkleiden.  
An der Fassade außen entlang geführte Schornsteine oder Abgasrohre sind nicht zulässig. In begründeten Fällen sind als Ausnahme, soweit nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar, Verblechungen, freistehende Kamine aus Edelstahl oder andere Sonderlösungen zulässig. Nicht zulässig sind Auslässe aus Kunststoff und Kunststoffverkleidungen.
- (2) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen oder andere technische Einrichtungen dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur in der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche, bei giebelständigen Gebäuden nur in der hinteren Hälfte der Dachfläche und nicht einsehbar zulässig.
- (3) Klimaanlage u.a. Technikaufbauten sind auf Dächern nicht zulässig.
- (4) Dachrinnen, Fallrohre und Schneefangeinrichtungen müssen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und sich dieser unterordnen und müssen in einer dem Dach oder Gesims angepassten Farbe gestaltet sein. Dachrinnen sind als vorgehängte oder aufgesetzte Rinnen auszuführen.

## 3.2 Außenwände, Fassaden

### § 13 Fassadengestaltung, Material, Konstruktion

**Grundsatz:** Die für Aulendorf charakteristischen Bauarten wie Fachwerkbau, verputzt oder als Sichtfachwerk, verputzter Mauerwerksbau sowie eine Mischbauweise sollen auch weiterhin gepflegt werden. Die Fassaden sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten. Eine zeitgemäße Architektursprache ist unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen dieser Satzung erwünscht.

- (1) Bei Neu- und Umbauten sind die Außenwände in Massivbauweise als ein- oder mehrschaliges verputztes Mauerwerk zu erstellen. Ebenfalls zulässig ist eine Fachwerkbauweise in tragender Holzkonstruktion mit Mauerwerk ausgefacht oder verputzt.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind als Wandoberfläche Sichtmauerwerk, Verblendungen aus Naturstein sowie verputzte Fassaden zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagenbauten. Als Ausnahme können untergeordnete Bauteile verschalt oder beplankt zugelassen werden.

Nicht zulässig sind sogenannte Zierputze und gemusterte Putzarten. Isolierputzarten und Wärmedämmung sind nur zulässig, wenn Fenster und Türleibungen nicht beeinträchtigt werden (s. § 16). Nicht zulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus Keramik, Kunststoff und Metall.

- (3) Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten und zu pflegen. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nicht freigelegt werden. Als Ausnahme kann dies zugelassen werden, wenn es nach Zustand und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, die Verkleidung nicht historische Gründe hat, und das Sichtfachwerk für das Stadtbild bereichernd wirkt.

Nicht zulässig sind Fachwerkattrappen aus Brettern und sonstigen Materialien.

- (4) Holzverschalungen sind nur als Ausnahme zulässig für Teilbereiche einer Fassade oder untergeordnete Bauteile, wenn sie sich in das Fassadenbild und die nähere Umgebung einfügen.
- (5) Als Ausnahme sind für Teilbereiche einer Fassade oder untergeordnete Bauteile Faserzementplatten oder -verkleidungen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

#### **§ 14 Sockel**

- (1) Bei erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden ist der historisch vorgegebene Sockel bei Renovierungen zu erhalten und wiederherzustellen.
- (2) Bei Neu- und Umbauten ist der Sockel möglichst niedrig zu halten. Die Höhe des Sockels sollte 50 cm nicht überschreiten. Zugelassen ist ein in Putz bündig ausgeführter Sockel bis zum Straßenbelag. Der Sockelbereich ist mit der Erdgeschosswand farb- und materialeinheitlich zu behandeln (s. auch § 29 Putzfarben). Nicht zugelassen sind glänzende oder reflektierende Oberflächen (s. auch § 13 Material).
- (3) Als Ausnahme können in stark beanspruchten Bereichen (z.B. aufgrund der Topografie) Sockel auch in Naturstein oder Beton, matt, nicht poliert, ausgeführt werden.

#### **§ 15 Kniestock**

- (1) Bei erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden ist die neue Ausbildung eines Kniestocks nicht zugelassen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten ist die Ausbildung eines Kniestocks bis max. 1,00 m Höhe (Kniestock = gemessen von Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss mit dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante Dachdeckung) zugelassen.
- (3) Als Ausnahme kann in begründeten Fällen eine andere Höhe zugelassen werden, wenn sich die Fassadengliederung harmonisch in die nähere Umgebung und die Traufhöhe in die Höhenentwicklung des Ensembles einfügt.

#### **§ 16 Außenliegende Wärmedämmung**

- (1) Bei bestehenden Gebäuden, ausgenommen Kulturdenkmäler oder Gebäude mit Sichtfachwerk, ist außenliegende Wärmedämmung als Ausnahme zulässig, wenn wesentliche Gestaltungselemente und Proportionen erhalten bleiben oder wieder hergestellt werden.
- (2) Außenliegende Wärmedämmung ist bei Kulturdenkmälern und den erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden nicht zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen und nach Vorlage von Befunduntersuchungen zugelassen werden. Sämtliche Gestaltungselemente und bauliche Details müssen dabei detailgetreu wieder hergestellt werden.

### 3.3 Wandöffnungen und Wandeinschnitte

#### § 17 Anordnung und Größe der Wandöffnungen

**Grundsatz:** Wesentliches Merkmal für den in Aulendorf üblichen Fachwerks- und Mauerwerksbau ist die regelgerechte Anordnung und der große Anteil von Wandflächen an der gesamten Fassadenfläche. Alle Öffnungen müssen sich der Wandfläche unterordnen und allseits von Wandfläche umschlossen sein.

- (1) Bei erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden sind die Öffnungen der Wand (Fenster, Türen und Tore) einschließlich historisch vorgegebenen Umrahmungen zu erhalten und wiederherzustellen. Veränderungen sind zulässig, wenn sie sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren und diese wiederherstellen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind Wandöffnungen so anzuordnen, dass sie nach Proportion und Größe aufeinander abgestimmt sind. Sie sind so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt (Lochfassade).

#### § 18 Wandeinschnitte / Loggien

- (1) Zugelassen sind untergeordnete Wandeinschnitte z.B. für überdachte Eingänge und geschlossene Loggien, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind. Gebäudeeinschnitte über Eck, beispielsweise für Loggien, sind nicht zulässig.
- (2) Offene Loggien sind als Ausnahme auch in einsehbaren Bereichen zulässig, wenn das Gesamterscheinungsbild vom öffentlichen Raum aus nicht beeinträchtigt wird.

#### § 19 Fenster

**Grundsatz:** Die Wandöffnungen für Fenster sollen bis zum Traufbereich überwiegend gleich groß sein. Im Giebelbereich sollen die Wandöffnungen für Fenster kleiner ausgebildet und überwiegend symmetrisch angeordnet werden.

- (1) Fenster in stadtbildprägenden Gebäuden sind im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.
- (2) Vorhandene Fensterteilungen, die dieser Satzung entsprechen, sind zu erhalten.
- (3) Bei Neu- und Umbauten müssen Fenster eine dem Gebäude und dem Stadtbild angemessene Gestaltung erhalten, die in Anlehnung an die Historie Unterteilungen vorsieht, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen. Fenster ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,30 m sind in mindestens zwei stehende Flügel zu unterteilen. Als Ausnahme können andere Fensterteilungen und Fensterbänder zugelassen werden, wenn sie sich in das Fassadenbild und die nähere Umgebung einfügen.
- (4) Sprossenimitationen zwischen den Scheiben sind nicht zulässig. Auf das Glas aufgesetzte Sprossen sind nur zulässig, wenn im Scheibenzwischenraum Abstandhalterprofile eingebaut sind.
- (5) Die sichtbaren Profile von Fenstern (Rahmen, Flügel und Sprossen) sind aus Holz herzustellen und mit Wetterschenkeln auszuführen. Wetterschenkel können mit einer Metallabdeckung in gleicher Farbe wie das Fenster versehen werden.

Andere Materialien können nach Vorlage von Ausführungsdetails als Ausnahme zugelassen werden, wenn wesentliche Gestaltungselemente und Proportionen analog zu historischen Fenstern erreicht werden.

- (6) Die Fenstersimse sowie Gewände und Putzfaschen an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten. Bei Neubauten sind die Simse aus nicht polierten Natur- oder Werksteinen oder aus nicht glänzendem bzw. gestrichenem Blech zulässig.
- (7) Glasbausteine sind an vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden nicht zulässig. Ebenso sind spiegelnde, farbige oder strukturierte Fensterverglasungen nicht zulässig.

## § 20 Schaufenster

- (1) Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Schaufenster auch in Obergeschossen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild der Fassade und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Größe, Anordnung und Teilung von Schaufenstern müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der gesamten Fassade im Sinne einer einheitlich gestalteten Lochfassade entsprechen.
- (2) Schaufenster sind in der Form stehender Rechtecke auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn sie sich in den Maßstab und die Gestaltung des Gebäudes einfügen.
- (3) Schaufensterrahmen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Bei der Verwendung von Metall sind die Rahmen profiliert auszubilden.
- (4) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden.

## § 21 Türen und Fenstertüren

- (1) Zulässig sind Türen und Fenstertüren im Erdgeschoss mit einer lichten Breite bis 1,20 m. Breitere Türen müssen zweiflügelig ausgebildet werden.
- (2) Abweichend können in den oberen Geschossen Fenstertüren bis zu einer lichten Breite von 1,20 m zugelassen werden, wenn diese auf die Gesamtfassade und die Umgebung abgestimmt sind.

## § 22 Außentüren und Tore

- (1) Historische Außentüren und Tore sind zu erhalten. Insbesondere bei stadtbildprägenden Gebäuden sind Tore und Türen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen. Dies gilt auch für Türgewände, Torbögen, Radabweiser u.a. Details.
- (2) Bei Neu- und Umbauten sind Tore und Türen so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt. Tore und Türen sind ab einer Öffnungsbreite von 1,20 m in zwei Flügel zu unterteilen. Straßenseitige Hof Tore und Türen sind in Holz oder Stahl auszuführen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- (3) Tore sind als zweiflügelige Drehtore oder als Kipptore auszubilden. Automatikschiebetüren und Falttüren können als Ausnahme nach Vorlage von Ausführungsdetails zugelassen werden. Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind mit Holz zu verkleiden.
- (4) Hof- oder Garagenzufahrten dürfen eine Breite von max. 3,50 m haben.

## § 23 Fensterläden, Rollläden und Jalousien (Sicht- und Sonnenschutz)

- (1) Bei stadtbildprägenden Gebäuden sind zeittypische Fensterläden zu erhalten oder wiederherzustellen. Der Einbau von Rollläden und Außenjalousien ist bei stadtbildprägenden Gebäuden nicht zulässig.
- (2) Nach Möglichkeit sind Fensterläden, die ursprünglich an Gebäuden, die i.S. dieser Satzung nicht geschützt sind, vorhanden waren und entfernt oder verändert wurden, wiederherzustellen.
- (3) Als Sicht- und Witterungsschutz sind Klapp- und Schiebeläden an Türen und Fenstern aus deckend beschichtetem Holz zulässig. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten und ggf. zu erneuern/ zu ersetzen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Zustand eine Erhaltung nicht mehr zulässt; in diesem Fall sind die Fensterläden durch neue Fensterläden zu ersetzen und entsprechend dem Befund, der Gebäudecharakteristik oder dem Straßenbild auszuführen. Als Ausnahme von den vorstehenden Regelungen können andere Werkstoffe als Holz zugelassen werden, wenn hierdurch die gleiche optische Wirkung erreicht wird.

- (4) Bei Neu- und Umbauten sind Rollläden oder Außenjalousien zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken. Führungsschienen sind dem Farbton der Fensterrahmen anzupassen.

## **§ 24 Markisen**

- (1) Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Metall oder aufrollbare oder zusammenfaltbare Markisen aus Stoff zulässig. Sie dürfen nur einen untergeordneten Bereich der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen. Seitlich geschlossene Markisen, z.B. Korbmarkisen sind nicht zulässig.
- (2) Die Markisen sind auf die Schaufenster abzustimmen. Durchgängige Markisen über die gesamte Hausbreite sind unzulässig. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der Fassade muss erhalten bleiben. Als Bestandteil des Erscheinungsbildes der Gesamtfassade müssen die Markisen auf die Gliederung und Farbgestaltung anderer Fassadenelemente (z. B. Fassadenfarbe, Werbeanlagen) abgestimmt werden.
- (3) Die Markisen müssen vor Gebäuden frei auskragen und dürfen wesentliche Architekturteile nicht dauerhaft überdecken. Halterungskästen dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Von der Fassade aus gerechnet dürfen Markisen höchstens eine Tiefe von 2,50 m aufweisen. Kein Bestandteil der Markise darf jedoch näher als 0,50 m an den Rand einer Fahrbahn heranreichen. Als Fahrbahn gelten auch Entwässerungsrinnen und Radwege.

## **3.4 Anbauten**

### **§ 25 Balkone, Wintergärten**

- (1) An- und Vorbauten, wie Balkone, Lauben, Erker und Wintergärten sind an stadtbildprägenden Gebäuden nicht zulässig, wenn sie dem zeittypischen Baustil widersprechen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind Balkone, Lauben, Erker und Wintergärten entlang der Haupteinschlüsse (Hauptstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße) nur in Hofbereichen, Zufahrten und in vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen als eigenständige Konstruktionen in leichter Holzbauweise oder als filigrane Stahlbauweise zulässig.

### **§ 26 Vordächer, Beleuchtung, Eingangstreppen**

- (1) Frei auskragende Vordächer über Hauseingängen sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 0,70 m zulässig, wenn der Verkehrsraum zwischen auskragendem Vordach und gegenüberliegender Gebäudewand mindestens 5,0 m beträgt und sie sich in die Umgebung einfügen. Sie sind als filigrane und transparente Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen. Die Verwendung von farbigem oder spiegelndem Glas ist nicht zulässig.
- (2) Private Leuchten an Gebäuden oder Einfriedungen, die direkt nach vorne abstrahlen, sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Straßenbild dadurch nicht gestört wird.
- (3) Eine behindertengerechte Zugänglichkeit der Gebäude ist grundsätzlich anzustreben. Eingangstreppen sind in Material und Dimension der Fassade anzupassen. Zulässig sind Natursteine oder Sichtbetonelemente mit matter und nicht polierter Oberfläche. In ihren Abmessungen müssen diese dem jeweiligen Hauseingang entsprechen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden. Historische Eingänge und Treppenstufen, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sollen bestehen bleiben.

### 3.5 Farbe

Die Farbgebung von Gebäuden und einzelnen Bauteilen ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Das Zusammenwirken mit den Farben von benachbarten Gebäuden und Bauteilen ist zu beachten.

#### § 28 Farbgestaltung und Konzeption

Grundsatz: Bei jeder farblichen Neugestaltung an einem bestehenden Gebäude und für Um- und Neu- baumaßnahmen ist ein Farbkonzept vorzulegen und mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Das Farbkonzept zielt auf eine dem Gebäude und der Umgebung angemessene Farbigkeit sowie auf eine harmonische Farbkombination ab. Eine farbliche Vielfalt soll angestrebt werden.

- (1) Bei der Erneuerung und/oder Änderung der Anstriche von Fassaden und Außenbauteilen, wie z.B. Fensterläden oder Türen, sind Farben in dem für das Stadtbild charakteristischen Tönen zu verwenden. Bei jeglicher Neugestaltung der Fassaden ist zur Farbbestimmung die Stadt hinzuzuziehen. Das Anbringen von Farbmustern, ggf. auch an einzelnen Bauteilen, kann zur Abstimmung mit der Stadt verlangt werden.
- (2) Die Farbkonzepte für erhaltenswerte stadtbildprägender Gebäude müssen sich an dem zeittypischen Baustil orientieren.
- (3) Für Neubau- und umfassende Modernisierungsmaßnahmen ist ein Farbkonzept zu erstellen, in dem die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt sind. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit Außenanlagen und Nachbargebäuden sowie für Werbeanlagen. Das Farbkonzept ist mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Schwarze, sehr dunkle oder grelle Farben und metallisch glänzende Materialien, eine mehrfarbige Gestaltung von Wandflächen und großflächige Bemalungen einer Fassade mit figürlichen oder abstrakten Elementen sind im gesamten Satzungsgebiet nicht zugelassen.

#### § 29 Putzfarben

Zugelassen sind für Wandanstriche alle Farbtöne aus dem Spektrum der Kalk- und Mineralfarben auch als eingefärbte Putze sowie helle und gedeckte Farben. Als Ausnahme davon können andere Farben verwendet werden, wenn sich diese in das Gesamtbild einfügen und nicht störend wirken.

#### § 30 Farbige Bauteile

- (1) Hölzerne Bauelemente, z.B. Organgbretter und Traufkästen, sichtbare Balkenköpfe und Holzsimse, Holzgewände um Fenster, Fensterläden als Schiebe- oder Klappläden u.Ä. sind farbig deckend oder offenporig zu streichen bzw. zu lasieren. Naturbelassene Holzteile sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Nicht zulässig sind grellfarbige oder schwarzbraune, glänzende Lacke und Lasuren.
- (2) Bei Fenstern und Fenstertüren aus Holz sind die Farben Weiß und helles Grau zulässig. Fenster und Fenstertüren aus Metall sind in den o.g. Farbtönen zu streichen oder pulverbeschichtet auszuführen. Als Ausnahme können in begründeten Fällen andere Farben oder eine naturbelassene Behandlung zugelassen werden.
- (3) Bei Schaufenstern, Türen und Toren aus Holz oder Metall sind alle Farben aus dem Spektrum der Fassadenfarben sowie die naturbelassene oder pulverbeschichtete Behandlung zulässig. Als Ausnahmen können in begründeten Fällen andere Farben oder eine naturbelassene Behandlung zugelassen werden.

## **4. Abschnitt Sonderanlagen**

### **§ 31 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

- (1) Erhaltenswerte stadtbildprägende Gebäude sind von Anlagen zur photovoltaischen und solarthermischen Nutzung freizuhalten.
- (2) Bei Neu- und Umbauten sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Straßenraumniveau, den umliegenden Höhen und den Zufahrtsstraßen nicht einsehbar auf Dachflächen angeordnet sind. Sie müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachfläche angeordnet sein. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig.
- (3) Gestalterisch unterschiedliche Elemente dürfen nicht gleichzeitig verwendet werden. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, wie Dachflächenfenster, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Gauben und ggf. Zwerchgiebel darf ca. 50 % der Gesamtdachbreite nicht überschreiten.
- (4) Auf Dachgauben können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in die Dachfläche integriert sind und sich gestalterisch unterordnen.

### **§ 32 Technische Anlagen, Außenantennen, Versorgungsleitungen**

- (1) Technische Anlagen wie Klimaanlage, Klimageräte, Außengeräte von Wärmepumpen etc. sind nur integriert in die Gebäude oder zur straßenabgewandten Seite und nicht einsehbar zulässig. Notwendige Lüftungsöffnungen müssen farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt sein.
- (2) Soweit im Satzungsgebiet der Anschluss einer Erdverkabelung möglich ist, ist die Errichtung neuer Außenantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang unzulässig.
- (3) Außenantennen und Satellitenanlagen (o.Ä. Empfangsanlagen) sind auf vom Straßenraum nicht einsehbar auf Dachflächen unterhalb der Firstlinie zulässig. Sie müssen farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Außenantennen im Hinblick auf ihre Größe oder dem Anbringungsort nicht störend in Erscheinung treten.
- (4) Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Schaltkästen sind stets zugänglich in Gebäuden oder Mauern einzubauen. Soweit dies aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann hiervon abgesehen werden.

## **5. Abschnitt Werbeanlagen**

### **§ 33 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Gliederung, Standort und Anzahl in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und in das Straßen- und Platzbild einfügen. Das gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen.
- (2) Werbeanlagen müssen sich der Fassade der Gebäude und ihrer Gliederung unterordnen. Sie dürfen Bau- und wichtige Architekturgliederungen sowie die Gestaltung prägende Bauteile (z.B. Gesimse, Ornamente, Stuckaturen, Inschriften) nicht verdecken oder überschneiden. Sie haben den Gestaltungsgrundsätzen dieser Satzung zu entsprechen, die der Wahrung des städtebaulichen und baulichen Charakters der Innenstadt von Aulendorf dienen.

### **§ 34 Ort und Anzahl der ortsfesten Werbeanlagen**

- (1) Ortsfeste Werbeanlagen dürfen nur auf vorhandene Betriebe hinweisen und nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden:
  - in Vorgärten, an Bäumen, an Einfriedungen und an Außentritten,
  - auf oder an Dächern, Schornsteinen, Kaminen, Hausgiebeln sowie sonstigen hochragenden Bauteilen,
  - auf oder an Leitungsmasten,
  - an Gebäudefassaden oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses,
  - an Sonnenschutzvorrichtungen, Türen, Toren und Fensterläden,
  - an architektonischen Gliederungen wie Gesimsen usw.
- (3) Das Bekleben von Gebäudeteilen ist nicht zulässig (s. auch Ausnahme für Schaufenster § 38).
- (4) Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Schmiedeeiserne Ausleger und individuell gefertigte Nasenschilder im Sinne von § 36 werden hierbei nicht mitgerechnet. Werbeanlagen verschiedener Geschäfte in einem Haus müssen in der Größe aufeinander abgestimmt sein.

### **§ 35 Ausführung ortsfester Werbeanlagen**

- (1) Ortsfeste Werbeanlagen auf oder an Fassadenwänden (Flachwerbung) dürfen nur aus auf der Fassade aufgemalten oder vor der Fassade liegenden einzelnen Schriftzeichen aus Metall, Kunststoff oder Glas bestehen. Die Höhe von Schriftzügen darf bis zu 40 cm betragen, einzelne Zeichen oder Buchstaben dürfen 60 cm nicht überschreiten.
- (2) Sie sind als einzeiliger, horizontal unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebrachter Schriftzug zulässig. Die Länge der Werbeanlage darf höchstens zwei Drittel der Fassadenbreite überspannen. Von den Gebäudeecken ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- (3) Als Ausnahme kann je nach Gebäudegröße und Sichtbedingung ein größeres Maß und/oder eine andere Lage zugelassen werden. Zusätzlich ist eine Ausnahmeregelung zu treffen, sofern das Mietverhältnis (Vermieter-Mieter) ein Schild entsprechend der Satzung nicht ermöglicht.

### **§ 36 Ausführung auskragender Werbeanlagen**

- (1) Als Werbeanlage, die von Wänden auskragen, ist im Erdgeschoss an der Hausfront je Ladeneinheit maximal ein individuell gestaltetes, die Durchsicht auf den öffentlichen Raum nicht wesentlich hemmendes Hinweisschild (Ausleger, Nasenschild) zulässig.
- (2) Als Ausnahme können zusätzliche auskragende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich in das Erscheinungsbild der Umgebung einfügen.

### **§ 37 Beleuchtung von Werbeanlagen**

- (1) Direkt nach vorne leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind Buchstaben die seitlich oder nach hinten abstrahlen. Dies gilt nicht für das A bei Apotheken. Leuchtwerbung ist in Verbindung mit individuell gestalteten Nasenschildern gemäß § 36 Abs. 3 zulässig. Die Lichtstärke der Leuchtmittel ist auf die Beleuchtung der Werbeanlage zu beschränken.
- (2) Laufschriften, Blinklichter o.Ä. sowie farbige Be- und Hinterleuchtungen sind nicht zulässig.

### **§ 38 Werbung an Schaufenstern**

- (1) Schaufenster und andere Fenster dürfen zu Werbezwecken nicht mit Materialien, die die Durchsicht hemmen, beklebt oder bestrichen werden.

- (2) Schaufenster dürfen nicht dauerhaft und großflächig mit Preis- oder sonstigen Hinweisschildern beklebt oder beschrieben werden. Bis zu einer Dauer von 4 Wochen sind bei Sonderaktionen und Ankündigungen von Veranstaltungen ausnahmsweise das Bekleben mit Folien o.ä. mit untergeordneten Hinweisen und Informationen bis max. 20 % der Glasfläche zulässig.

### **§ 39 Warenautomaten**

- (1) Warenautomaten mit einer Größe bis insgesamt 0,8 m<sup>2</sup> und maximal 20 cm Tiefe sind in Passagen, Hauseingängen und ausnahmsweise an Hauswänden nur zulässig, wenn sie an der Hauswand befestigt sind. Störende Häufungen oder Wiederholungen von Automaten sind nicht zulässig.
- (2) An Baudenkmalern und stadtbildprägenden Gebäuden sind Warenautomaten unzulässig.

## **6. Abschnitt: Freiflächen**

### **§ 40 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

- (1) Vorhandene private Hof-, Garten- und Freiflächen sind zu erhalten und überwiegend als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Schotterflächen sind ausschließlich zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten zulässig. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen.  
  
Bei erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden sind Grundstückseinfassungen, Hofabschlüsse, Tore oder Freitreppen im ortstypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.
- (2) Einfriedungen von Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum sind mit einer Gesamthöhe von 0,90 m bis 1,20 m zulässig. Sie sind als Schichtenmauerwerk aus Natursteinmauern, Sichtbetonmauern oder verputztem Mauerwerk auszubilden. Als Ausnahme können senkrecht strukturierte Zäune aus Holzlatten oder Metallstäben (keine Stahlgitterzäune) zugelassen werden. Freiflächen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschrankt werden.
- (3) Die Zufahrts-, Wege- und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die öffentlichen Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

## 7. Abschnitt: Verfahren

Ein mobiler Gestaltungsbeirat der AKBW (Architektenkammer Baden-Württemberg) kann im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bei Änderungs- und neuen Vorhaben, die Auswirkungen auf das Stadtbild haben, als Beratung einbezogen werden (s. Präambel).

### § 41 Ausnahmen und Befreiung

- (1) Von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung können gemäß § 56 (3) LBO Ausnahmen zugelassen werden, wenn die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.
- (2) Sind keine Voraussetzungen für die Ausnahmen festgesetzt, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn:
  - a) eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Innenstadt nicht zu befürchten ist und
  - b) auf andere Weise die Ziele dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erreicht werden.
- (3) Im Übrigen kann nach § 56 (5) LBO eine Befreiung erteilt werden.

### § 42 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung dadurch zuwider handelt, dass er bauliche Maßnahmen an:
  - a) Dächern abweichend von den Regelungen der §§ 7 – 12 durchführt.
  - b) Fassaden abweichend von den Regelungen der §§ 13 – 16 durchführt.
  - c) Wandöffnungen abweichend von den Regelungen der §§ 17 – 22 durchführt.
  - d) Sicht und Sonnenschutz abweichend von den Regelungen der §§ 23 und 24 anbringt.
  - e) Anbauten abweichend von den Regelungen der §§ 25 und 26 durchführt.
  - f) Farben abweichend von den Regelungen der §§ 28 – 30 durchführt.
  - g) Sonnenenergieanlagen, Antennen und Parabolantennen abweichend von den Regelungen der §§ 31 und 32 durchführt.
  - h) Werbeanlagen und Automaten abweichend von den Regelungen der §§ 33 – 39 durchführt.
- (2) Nach § 75 Abs. 4 LBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden.
- (3) Ordnungswidrig gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage ohne die nach § 2 Abs. 1 erforderliche Genehmigung abbricht, errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- € geahndet werden.

### § 43 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden die Örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne durch die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ersetzt.

Hinweis:

Die Regelungen zur Sondernutzung öffentlicher Flächen bleiben von dieser Satzung unberührt.

#### Anlagen

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan „Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt Aulendorf“ vom 02.07.2019 |
| Anlage 2 | Lageplan „Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude“ vom 02.07.2019                      |
| Anlage 3 | Farbkatalog (zu § 29 Putzfarben und zu § 30 Farbige Bauteile)  |
| Anlage 4 | Begriffe   |

**Ausfertigung / Verfahrensvermerke:**

Klausursitzung Gemeinderat zur Stadtbildanalyse	am: 07.05.2018
Bürgerinfo-Veranstaltung zur Stadtbildanalyse	am: 12.06.2018
öffentliche Sitzung des Gemeinderats Kenntnisnahme Stadtbildanalyse und Beschlüsse zum weiteren Verfahren	am: 23.07.2018
Klausursitzung Gemeinderat zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	am: 19.07.2019
Klausursitzung Gemeinderat Fortschreibung Vertiefungsbereiche Rahmenplanung und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	am: 25.09.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürgerinformationsveranstaltung zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und zur Rahmenplanung mit Vertiefungsbereichen	am: 24.10.2019
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am: 20.01.2020
Veröffentlichung Beteiligung und Auslegungsbeschluss im Amtsblatt	am: XX.01.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	vom: XX.01.2020 bis XX.02.2020
Satzungsbeschluss des Gemeinderats gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am: XX.XX.2020
Genehmigung der Örtlichen Bauvorschriften durch das LRA	am: XX.XX.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 172 BauGB	am: XX.XX.2020

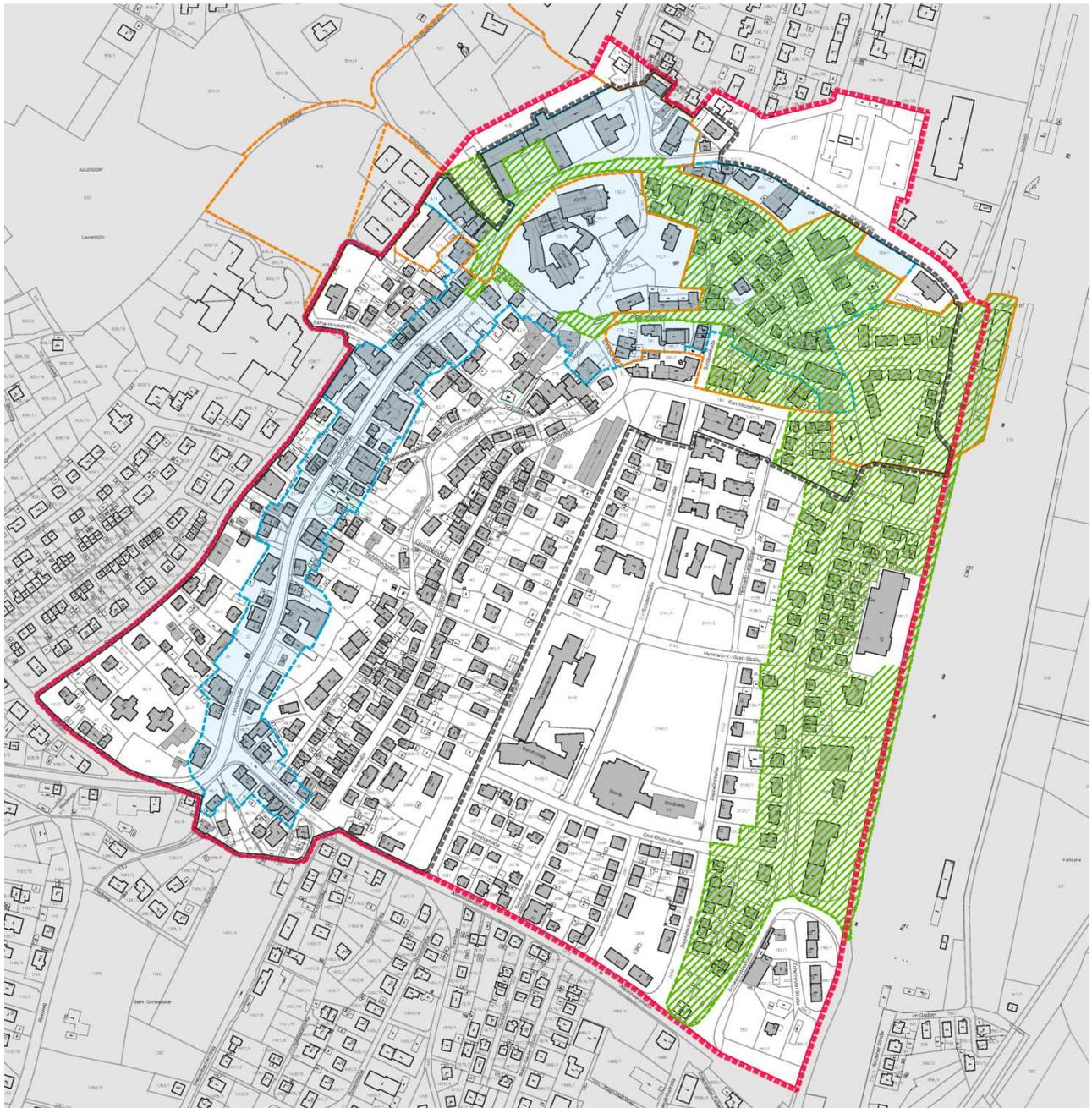
Stadt Aulendorf, den .....

gez. Matthias Burth, Bürgermeister

Anlage 1:

Lageplan (ohne Maßstab)

„Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt Aulendorf“  
vom 02.07.2019



Legende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt - 1. Änderung"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Unterstadt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Stadt kern II"
-  Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplan "Innenstadt", ca. 44,9 ha



Anlage 2

Lageplan (ohne Maßstab)

„Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude“  
vom 02.07.2019



-  Baudenkmal
-  Baudenkmal mit Sanierungsbedarf
-  erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude
-  erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf



Anlage 3

**Farbkatalog zu § 29 Putzfarben:**

9174 9184	9112	9136	9115	9154	9132	9215	9210	9295
9003	9169	9055	9075	9071	9176	9097	9192	9312
9164	9037	9053	9117	9073	9195	9137	9190	9310
9122	9001	9051	9075 9033	9108 9105	9153	9276	9251	9288

Quelle: Keim-Palette Exclusiv

**Farbkatalog zu § 30 Farbige Bauteile:**

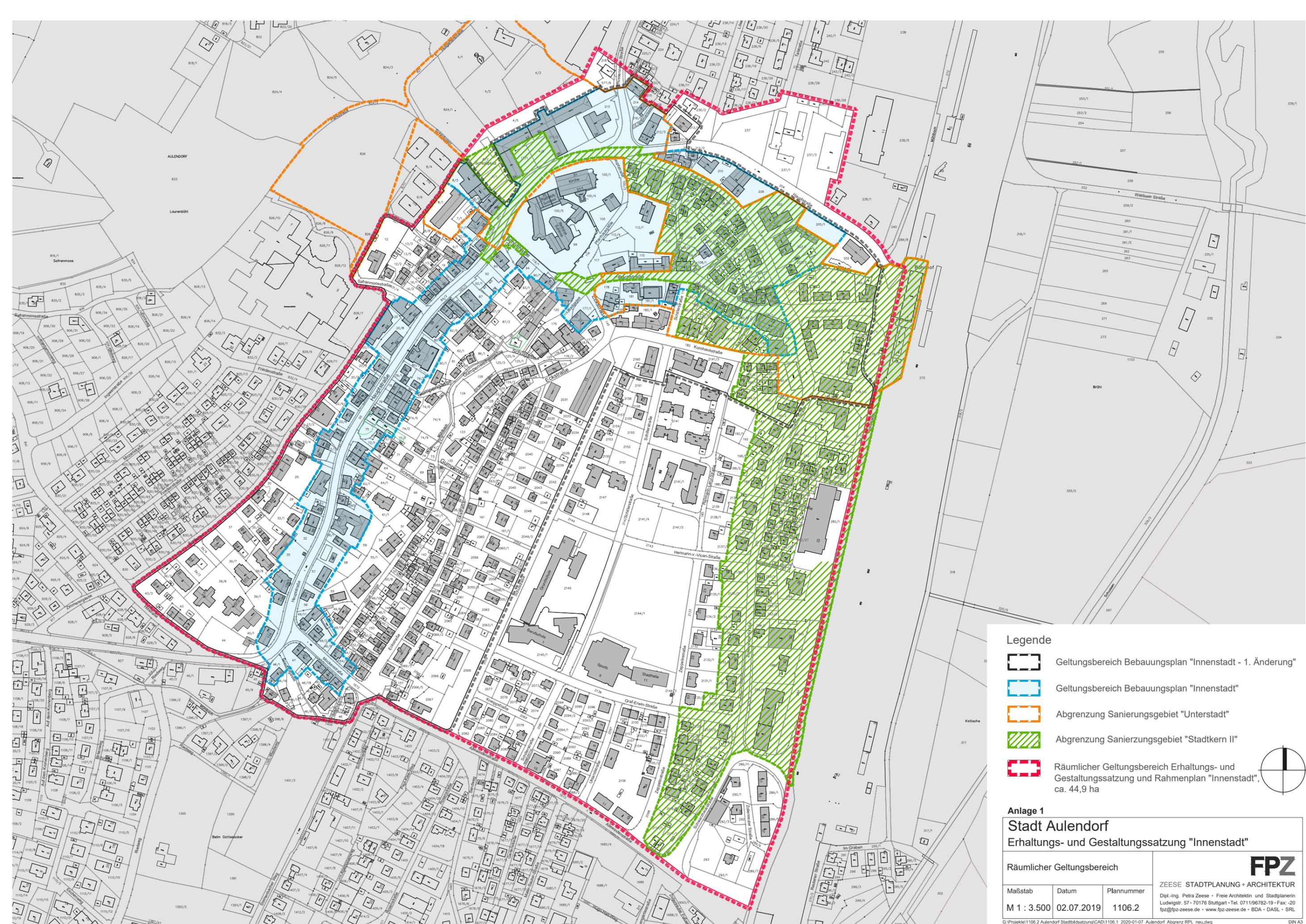
RAL 0303- 045	249	RAL 1403- 040	131
195	067	226	033
	079 240	092	097
	141 247	RAL 1408- 005	032

Quelle: Keim-Palette Avantgarde und RAL (s. Eintrag im Farbfeld)

#### Anlage 4

##### **Begriffe:**

- (1) Die Stadt Aulendorf wird mit dem Wort „Stadt“ bezeichnet.
- (2) Bauliche Anlagen sind Anlagen im Sinne von § 2 LBO, insbesondere auch Werbeanlagen.
- (3) Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Glasziegelflächen, Zwerchgiebel, Kamine sowie auf dem Dach aufgebrachte Antennen-, Photovoltaik- und Kollektoranlagen.
- (4) Einzelgauben sind Dachgauben mit einem einzigen stehenden Fenster. Doppelgauben sind Dachgauben, in die zwei stehende Fenster integriert sind. Dreifach- oder Mehrfachgauben sind Dachgauben mit drei oder mehr stehenden Fenstern.  
  
Die Dachbreite als Bezugsgröße zu Dachaufbauten u.a. bezieht sich auf die Außenkante der Dachhaut (Ortgang).
- (5) Grelle Farben sind z.B. stark leuchtende, ungebrochene Farben und Neonfarben.
- (6) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, auch wenn es sich nicht um bauliche Anlagen handelt. Dazu gehören auch Markenzeichen und Logos von Firmen.
- (7) Einheimische Holzarten sind alle Gehölze, die in Deutschland heimisch sind oder in größerem Umfang kultiviert werden, z. B. Eiche, Fichte, Kiefer, Lärche.
- (8) Blockinnenflächen sind rückwärtige Bereiche, wie Höfe oder Gärten, die zu Straßen oder Gassen durch Hauptgebäude abgeschirmt sind.



- Legende**
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt - 1. Änderung"
  -  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt"
  -  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Unterstadt"
  -  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Stadtkern II"
  -  Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplan "Innenstadt", ca. 44,9 ha

**Anlage 1**  
**Stadt Aulendorf**  
 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung "Innenstadt"

Räumlicher Geltungsbereich			 ZEESSE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin Ludwigsr. 57 • 70176 Stuttgart • Tel. 0711/96782-19 • Fax -20 fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL
Maßstab	Datum	Plannummer	
M 1 : 3.500	02.07.2019	1106.2	

G:\Projekte\1106.2 Aulendorf Stadt\Bauabstimmung\CAD\1106\_1\_2020-01-07\_Aulendorf\_Abgrenz\_RPL\_neu.dwg DIN A3



# Stadt Aulendorf



## Stadtbildfibel

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt Aulendorf  
- Örtlichen Bauvorschriften -  
mit Begründung



# Inhaltsverzeichnis

## Teil A: Erläuterungen

Grußwort	Seite 04
Was ist eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Seite 05
Präambel - Stadtgeschichte und Stadtentwicklung	Seite 06
Vorbemerkungen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Seite 09

## Teil B: Satzung

Inhaltsangabe zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Seite 11
1. Abschnitt: Umfang und Reichweite der Regelungen	Seite 13
2. Abschnitt: Allgemeine und städtebauliche Gestaltungsziele	Seite 19
3. Abschnitt: Gebäudegestaltung	Seite 25
4. Abschnitt: Sonderanlagen	Seite 51
5. Abschnitt: Werbeanlagen	Seite 53
6. Abschnitt: Freiflächen	Seite 57
7. Abschnitt: Verfahren, Zuständigkeiten, Ordnungswidrigkeiten	Seite 59
Ausfertigung / Verfahrensvermerke	Seite 62
Anlagen:	Seite 63

## Grußwort

Seit vielen Jahren bemüht sich die Stadt Aulendorf in enger Zusammenarbeit mit ihren Bürgern, dem Landratsamt und dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD), die Innenstadt behutsam zu sanieren und dabei auch schrittweise zu erneuern. Es sind beachtliche Leistungen und Erfolge sichtbar, jedoch auch einzelne Fehlentwicklungen und -entscheidungen erkennbar.

Die Stadtentwicklung und Stadterneuerung muss sich daher in den gesellschaftlichen Prozess mit allen Ansprüchen und Auswirkungen einbringen und neue Antworten und Lösungen finden.

Zahlreiche gelungene Beispiele zeugen davon, dass es möglich ist, im Umgang mit historischer Bausubstanz den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse und die entsprechende funktionale und technische Ausstattung gerecht zu werden. Mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll der sorgsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz deutlicher herausgearbeitet werden und insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll dabei als Handbuch für die Bauherren und ihre planenden Architekten dienen, Festlegungen und Spielräume aufzeigen. Damit soll im Vorfeld der Baueingabeplanung die Abstimmung zwischen allen Beteiligten erleichtert werden.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll mit dem Regelungsinhalt und der Auslegung der einzelnen Anforderungen durch positive Beispiele und Erläuterungen gut verständlich sein. Sie gibt klare Antworten auf Fragen z.B. zur wirtschaftlichen Bauweise, dem Konflikt zwischen Denkmalschutz und Energieeinsparverordnung (z.B. Wärmedämmung) und technische Anforderungen, wie Photovoltaikanlagen.

Manche in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung geforderten Maßnahmen sind mit zusätzlichen Kosten verbunden. Das gilt beispielsweise für die Gliederung von Fensteröffnungen, von Sandsteingewänden an Fenstern und Türen oder für Fassadenrenovierungen an Einzelbaudenkmälern. Für diese zusätzlichen Kosten sollen die Bürger, die sich auf diese Weise für die Pflege des Stadtbildes einsetzen, einen Zuschuss erhalten. Ein Kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen soll diese Unterstützung regeln.



Hauptstraße mit Rathaus Richtung Unteres Tor

## Was ist eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung?

Eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist eine örtliche Bauvorschrift, die auf der Grundlage der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 172 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Aulendorf beschlossen werden kann.

Eine örtliche Bauvorschrift ergänzt und erweitert die Bestimmungen anderer Gesetze und hat wie diese normativen Charakter.

Die Kombination aus Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ermöglicht einerseits den Erhalt wertvoller Bausubstanz und regelt insgesamt die gestalterischen Anforderungen bei Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen.

Die Erhaltungssatzung zielt auf den sorgsamen Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz und dient damit der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Gestaltungssatzung regelt Fragen der gestalterischen Ausführung baulicher Anlagen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit dem historischen Stadtbild, die in dieser Tiefe von der Landesbauordnung BW nicht behandelt werden. Die Einhaltung ihrer Bestimmungen wird vom Stadtbauamt überwacht, ggf. unter fachlicher Beteiligung der Denkmalbehörde.



Modernisiertes Gebäude Schuhhalde 2

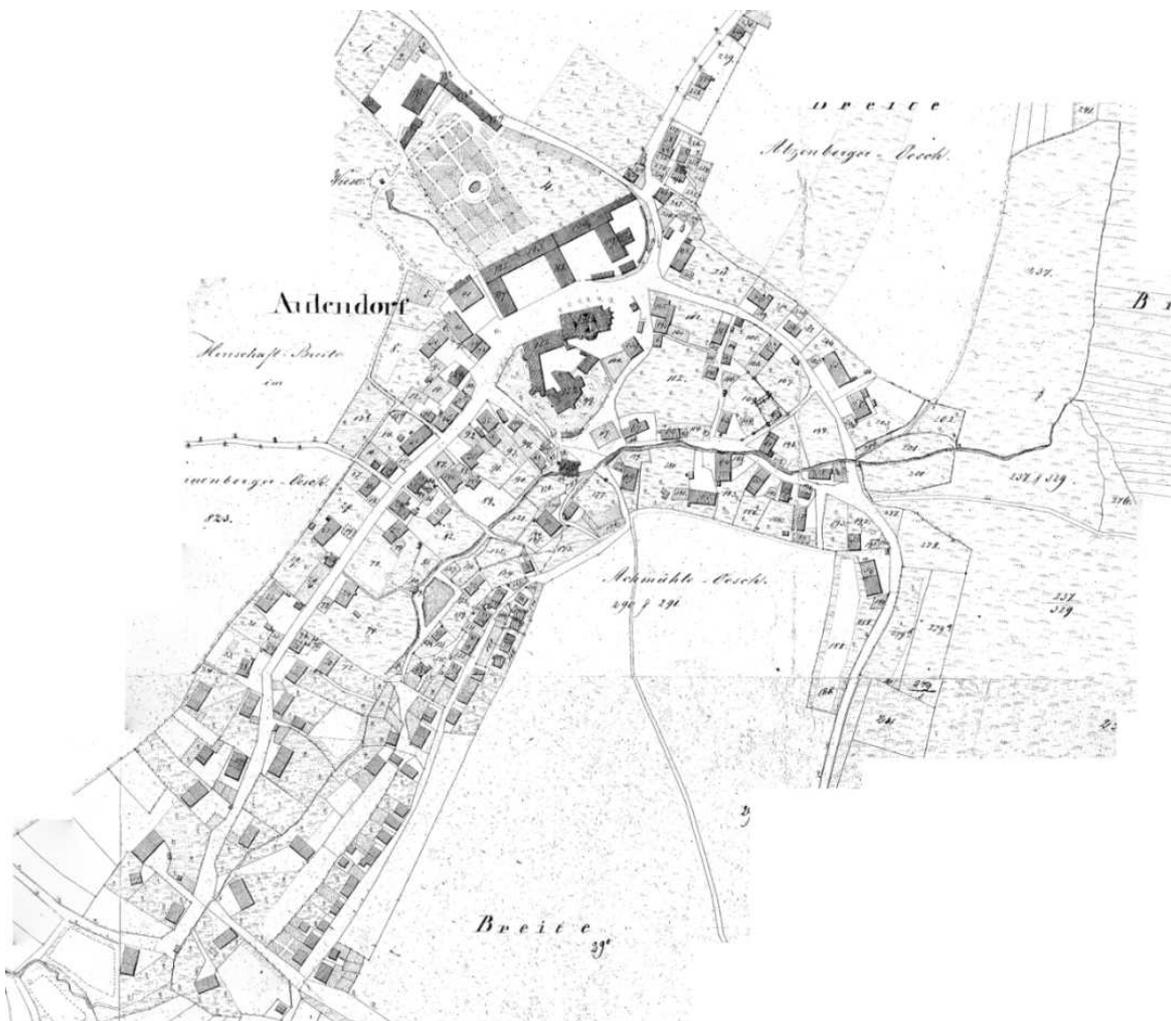
Die historische Innenstadt erhält ihre besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt ihrer Bebauung. Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken sowie durch mögliche Kostenreduzierungen immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens eines Gebäudetyps. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil.

Gestalterisches Ziel bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen aber auch bei Neubauten muss es deshalb sein, den einzelnen Gebäuden ihre Eigenart zu bewahren oder diese (wieder) herzustellen. Was an alter Substanz noch vorhanden ist, soll nach Möglichkeit erhalten werden. Jede Um- und Neugestaltung soll so erfolgen, wie es für den betreffenden Haustyp charakteristisch ist. Dabei ist zwischen den Anforderungen an eine zeitgemäße Modernisierung und den Ansprüchen an eine dem Stadtbild zuträgliche Gestaltung zu vermitteln.

## Kurzer Abriss zur Stadtgeschichte und Stadtentwicklung von Aulendorf

Aulendorf ist eine alemannische Gründung aus dem 6. oder Anfang 7. Jahrhundert. Noch bevor die Alemannen ihre Holzhäuser bauten, hatten keltische Vindeliker das Land nutzbar gemacht. In den ersten nachchristlichen Jahrhunderten wurde dort ein römischer Gutshof auf festem Mauerwerk (Straßenname "Am Römerbad") gebaut. Die aller ersten bis jetzt nachgewiesenen Siedler jedoch waren jungsteinzeitliche Bauern. Im Uferbereich des Steegersees wurden ihre Pfahlbauten im Seegrund ausgemacht (vgl. homepage Aulendorf).

Die ersten, urkundlich nachweisbaren Grundherren waren die Welfen. Deren Ministerialien verwalteten den Ort bis 1191. Der Ort Aulendorf entwickelte sich vom Schloss ausgehend auf dem Höhenrücken entlang der heutigen Hauptstraße nach Südwesten und unterhalb des Schlossberges im Bereich der Radgasse und der Eckstraße nach Südosten (Quelle: ISEK). Im Mittelalter war der Ortskern ein langgestrecktes Dorf über dem Westrand der Schussenniederung (Hauptstraße) mit dem Schloss am Nordende. Das Dorf wurde wohl noch im Mittelalter bis zu der etwa parallel verlaufenden Eckstraße ausgebaut. Als Mittelpunkt der kleinen Herrschaft Aulendorf erhielt der Ort im Jahr 1682 die Marktrechte, blieb aber über Jahrhunderte hinweg eine dörfliche Siedlung, welche sich nur aufgrund des Verwaltungsmittelpunktes der Grafschaft von den umliegenden Dörfern abhob.



Urkataster von ca. 1822

Quelle: Homepage Leo-BW

Als Aulendorf 1806 zum Königreich Württemberg kam, zählte der Ort nicht ganz 1.000 Einwohner (Quelle: ISEK). Das Urkataster zeigt, dass sich am heutigen Schlossplatz und beidseits der nördlichen Hauptstraße dichtere, städtisch geschlossene Bebauung, in den übrigen Bereichen an der Hauptstraße, Bachstraße, Kolpingstraße und Eckstraße überwiegend lockere Bebauung mit landwirtschaftlichen Gehöften, Wohn- und Handwerkerhäusern und weiträumigen Haus- und Obstgärten befanden. Deutlich erkennbar ist der Verlauf des Mühlbaches. der Flusslauf der Schussen ist noch nicht begradigte (Quelle: ISEK).

Bis zur ersten Hälfte des 19. Jh. war die gräfliche Residenz Auslöser und Triebkraft, aber auch Begrenzung für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Ortes. Die großflächigen, ungeteilten Grundstücksbereiche, die den gesamten Ort umschließen, die "Herrschaftsbreite", waren in Besitz der Grafenfamilie, die damit über die bauliche Entwicklung ihres Residenzortes bestimmte (Quelle: ISEK).

1849 erhielt Aulendorf Anschluss an die Bahnstrecke Biberach-Friedrichshafen, die bis 1850 an das württembergische Netz angeschlossen wurde: 1869 wurde die württembergische Allgäubahn in Betrieb genommen. Der Ort wurde zu einem wichtigen Eisenbahnknotenpunkt, wodurch er das Flügelrad in seinem Wappen verdankt, das rot-gold gerautete Schildhaupt erinnert hingegen an die lange Herrschaft der Königssegger. (Quelle: Homepage Aulendorf)

Im Stadtgrundriss zeichnen sich die Veränderungen, die der Ausbau der Bahnstrecke mit sich brachte, deutlich ab. Der Verlauf des Mühlbachs wurde in dieser Zeit nach Norden verlegt, der Flusslauf der Schussen östlich der Bahnlinie streng begradigt. An der Ladestraße und der neuen Bahnhofstraße entstehen Verwaltungsgebäude und Wohngebäude für Eisenbahner. Eine neue Straßenverbindung vom Schloss zum Bahnhof umgeht den steilen Anstieg zur Ortsmitte. Im Ort selbst zeigt sich zwar eine deutliche Verdichtung der Bebauung entlang der bestehenden Straßenzüge; neue Baugebiete entstehen jedoch nicht mit Ausnahme von kleinen Erweiterungen an der Eckstraße und an der Allwindenstraße.

Nach dem 1. Weltkrieg und den politischen Umbrüchen entwickelte sich Aulendorf durch die Eisenbahn, aber auch durch Aulendorfer Unternehmer, die in den 20er Jahren größere Betriebe aufbauten, von einer dörflichen Residenz zu einer kleinen Landstadt (Quelle: ISEK). Die Anfänge des Bahnhofsviertels fanden nach dem Bahnbau 1849 statt. Nach dem 1. Weltkrieg wurde eine Erweiterung des Wohngebiets bis zur Bahnlinie (Zuzug von vielen Bahnbediensteten) durchgeführt.

1941 verlegt die gräfliche Familie ihren Wohnsitz nach Königseggwald, die Reichspost wird Besitzer von Schloss Aulendorf. Die Eigentümer wechselten mehrfach und das Schloss beherbergt im Lauf der Zeit viele nicht adäquate Nutzungen, wie Posterholungsheim, Postscheckamt, Lazarett, Offizierscasino, Telegraphenbauamt und Wohnungen und verliert damit seine Bedeutung als Mittelpunkt des Ortes.

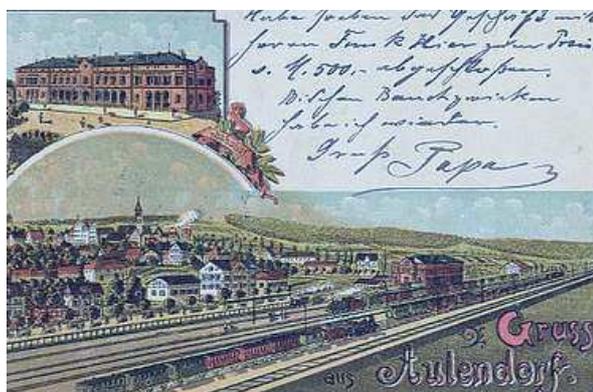
Die südöstliche ehemalige Herrschaftsbreite wird Baugebiet (Bereich östlich der Schulstraße9. Es entstehen Mehrfamilien-Wohnhäuser für die Bahn- und Postbediensteten, Betriebsgebäude für die Fa. Lanz und eine neue Volksschule. Östlich der Bahnlinie wird eine kleine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern errichtet, südlich der Allwindenstraße und an der Saulgauer Straße entstehen erste Ansätze für eine weitere bauliche (Quelle: ISEK).

Nach dem zweiten Weltkrieg mussten einige Betriebe ihre Produktion einstellen, so die Strickwarenfabrik Nußbaumer, das Traktorenwerk Lanz und die Allgäuer Holzindustrie. Auch die Zahl der Bahn- und Postbediensteten ging stetig zurück. (Quelle: Homepage Aulendorf).

Die danach folgende wachsende Wirtschaftskraft in den Aufbaujahren der Bundesrepublik führte auch in Aulendorf zu einer rasanten baulichen Entwicklung. Antrieb der wirtschaftlichen Entwicklung in dieser Zeit war die Ausrichtung der Stadt hin zu einer Kurstadt mit zwei neuen Kurkliniken (Quelle: ISEK).



Historische Ansicht vom Bahnhof, Quelle: Homepage Leo-BW/Wikipedia



Im Jahr 1950 wird Aulendorf zur Stadt erhoben (Quelle: ISEK). Die Erhebung Aulendorfs zur Stadt war ein langer Prozess, der 1848 seinen Anfang nahm, als sich die Einwohnerzahl von 1.010 bis 1950 mehr als vervierfachte. Aulendorf wurde durch die Eisenbahn zur Drehscheibe Oberschwabens und entwickelte sich somit in rund 100 Jahren von der Kleinresidenz der Grafen von Königsegg-Aulendorf zur ansehnlichen Gemeinde. Seit 1938 gehört Aulendorf zum Landkreis Ravensburg. Im Rahmen der Gemeindeform wurden 1972 die bis dahin selbständigen Gemeinden Blönried, Zollenreute und Tannhausen eingemeindet. (Quelle: Homepage Aulendorf)

Bis zum Ende der 1960er Jahre entstand rund um den alten Ortskern ein fast geschlossener Gürtel von Neubauf lächen. Schon Ende der 1970er Jahren wurden großflächige Erweiterungen notwendig, die sich jetzt vorwiegend auf den Norden, Süden und Südosten konzentrierten, doch entstand auch im Westen noch ein weiteres Siedlungsgebiet.

Aulendorf entwickelt sich von 1989 - 2004 weiter zu einem Wohnstandort. Im Süden und Westen gibt es eine großflächige Erweiterung der Wohnbaug ebiete. Vermehrt werden innerstädtische Lücken geschlossen und ehemals gewerbliche Standorte, z.B. das Gelände der Traktorenfabrik Lanz, neu erschlossen und bebaut. Die Ausweisung von neuen Wohnbauf lächen wurde zugunsten der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Baulückenschließung eingeschränkt. Am nordwestlichen Stadtrand entstand ein kleines Baugebiet mit der Erschließung und Bebauung des Geländes am Safranmoos ist ein innenstadtnahes Wohngebiet am Park am Entstehen, das die bestehenden Wohnquartiere Breitestraße-Friedenstraße und Hillstraße verbindet und abrundet (Quelle: ISEK).

Durch die in den 1990er Jahren begonnene Stadtsanierung konnte das Ortszentrum in Teilen neu gestaltet werden. Industrie- und Gewerbeflächen, die teils schon vor dem Zweiten Weltkrieg bestanden, sind vorwiegend im Norden und Süden bzw. Südosten des Ortes angesiedelt. Eine Vergrößerung erfolgte in jüngster Zeit durch den Gewerbe- und Industriepark Sandäcker und Achberg.

Die leerstehenden, fast schon dem baulichen Verfall preisgegebenen Gebäude des Aulendorfer Schlosses wurden im Jahr 1987 vom Land Baden-Württemberg erworben. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Schlosses werden saniert und zum Kurhaus mit Kursaal, Restaurant, Café und kleinem Veranstaltungssaal umgebaut. Heute ist das Rathaus mit Notariat und Kurverwaltung im Schloss untergebracht. In den repräsentativen Räumen ist das Schlossmuseum eingerichtet worden (Quelle: ISEK).

Die Wirtschaftszweige Kur- und Tourismus, die unter den Umstrukturierungen der Gesundheitsreform leiden, sollten durch den Neubau einer dritten Kurklinik und eines Thermalbades wieder gestärkt werden. Von 2004 bis 2014 wurde zum einen das Kurwesen vollständig umstrukturiert. Aulendorf entwickelte sich vom Kur- zum Klinikstandort. Es erfolgte der Abbruch der Gebäude des ehemaligen Parksanatoriums. Auf dem Gelände entsteht ein neues, innenstadtnahes Wohngebiet mit überwiegend Geschosswohnungen. Zum anderen konnte durch den Ausbau der beiden Gewerbegebiete Sandäcker und Achberg und vor allem durch die Ansiedlung eines überregionalen Wohnmobil-Herstellers im neuen Gewerbegebiet Oberrauhen, die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wesentlich gestärkt werden (Quelle: ISEK).



Historische (altes Gebäude) und aktuelle Ansicht der Kurklinik/Thermalbad, Quelle: Homepage LeoBW/Schwäbische Zeitung



Stadtansicht (Quelle: Foto FPZ)

### **Vorbemerkungen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und zur Stadtbildfibel**

Im Rahmen einer Stadtbildanalyse wurden die besonderen Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet, welche die Innenstadt von Aulendorf kennzeichnen. Aus den Ergebnissen dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung abgeleitet.

Die Satzung soll zur positiven Wahrnehmung der Werte und Qualitäten des Stadtbildes beitragen. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung basiert auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten. Denkmalpflegerische Belange lassen sich jedoch durch eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht alleine regeln. Sie sind nach wie vor im Einzelfall von kompetenter Seite zu beurteilen (Untere Denkmalschutzbehörde im Baudezernat der Stadt Ravensburg und das Landesamt für Denkmalpflege beim RP Stuttgart).

Mit dieser Satzung werden die Örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ersetzt. Mit der Satzung soll eine einheitliche Grundlage geschaffen werden, die Handlungs- und Rechtssicherheit gefördert, Behördenwege vereinfacht sowie die Regelungen für das Bauen erleichtert und beschleunigt werden.

Parallel zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird ein städtebaulicher Rahmenplan für die Innenstadt von Aulendorf erarbeitet. Dieser dient als konkrete räumlich formulierte Entwicklungsperspektive. Die erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude werden hierbei insbesondere im stadträumlichen Zusammenhang dargestellt und mögliche Veränderungen werden aufgezeigt. Für wichtige Teilbereiche im Rahmenplangebiet (sog. Lupen) werden detailliertere städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die dann in Bebauungspläne umgesetzt werden. Für diesen Bereich besteht damit ein optimales Regelwerk zur baulichen Entwicklungsmöglichkeit.

Die Stadtbildfibel fügt den Satzungstext der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und die Erläuterung anhand konkreter Beispiele zusammen. Sie soll interessierte Aulendorfer Einwohner und Besucher, aber vor allem auch künftige Bauherren für das wertvolle Erscheinungsbild der Innenstadt sensibilisieren. Sie zeigt auf, wie ein qualitätvolles Bauen innerhalb der Innenstadt möglich ist, gibt Regeln vor und schafft zugleich Spielräume. So kann Aulendorfs Innenstadt innerhalb der historisch entstandenen Strukturen weiterentwickelt und lebendig gehalten werden.

Auf der rechten Seite der Stadtbildfibel ist jeweils der Satzungstext abgedruckt und z.T. mit Beispielen ergänzt. Auf der linken Seite wird der Satzungstext durch Erläuterungstexte und konkrete Beispiele anhand von Fotos verdeutlicht bzw. werden die einzelnen Themen erläutert.

## Inhalt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen  
im Innenstadtbereich der Stadt Aulendorf  
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung -  
vom 07.01.2020

Aufgrund des § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg- LBO- in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) erlässt die Stadt Aulendorf folgende Satzung - Örtliche Bauvorschriften:

<b>1. Abschnitt</b>	<b>Umfang und Reichweite der Regelungen</b>	<b>13</b>
Präambel		
§ 1	Geltungsbereich	
§ 2	Genehmigungspflicht	
§ 3	Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen	
§ 4	Bauliche Details	
<b>2. Abschnitt</b>	<b>Allgemeine und städtebauliche Gestaltungsziele</b>	<b>19</b>
§ 5	Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	
§ 6	Grundsätze für die Baustruktur und die Baukörper	
<b>3. Abschnitt</b>	<b>Gebäudegestaltung</b>	<b>25</b>
<b>3.1 Dächer</b>		<b>26</b>
§ 7	Dachlandschaft	
§ 8	Dachform und Konstruktion	
§ 9	Dachdeckung	
§ 10	Ortgang und Traufe	
§ 11	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster	
§ 12	Kamine und sonstige Auslässe, Dachrinnen und Fallrohre	
<b>3.2 Außenwände, Fassaden</b>		<b>36</b>
§ 13	Fassadengestaltung, Material, Konstruktion	
§ 14	Sockel	
§ 15	Kniestock	
§ 16	Außenliegende Wärmedämmung	
<b>3.3 Wandöffnungen und Wandeinschnitte</b>		<b>40</b>
§ 17	Anordnung und Größe der Wandöffnungen	
§ 18	Wandeinschnitte / Loggien	
§ 19	Fenster	
§ 20	Schaufenster	
§ 21	Türen und Fenstertüren	
§ 22	Außentüren und Tore	
§ 23	Fensterläden, Rollläden und Jalousien (Sicht- und Sonnenschutz)	
§ 24	Markisen	

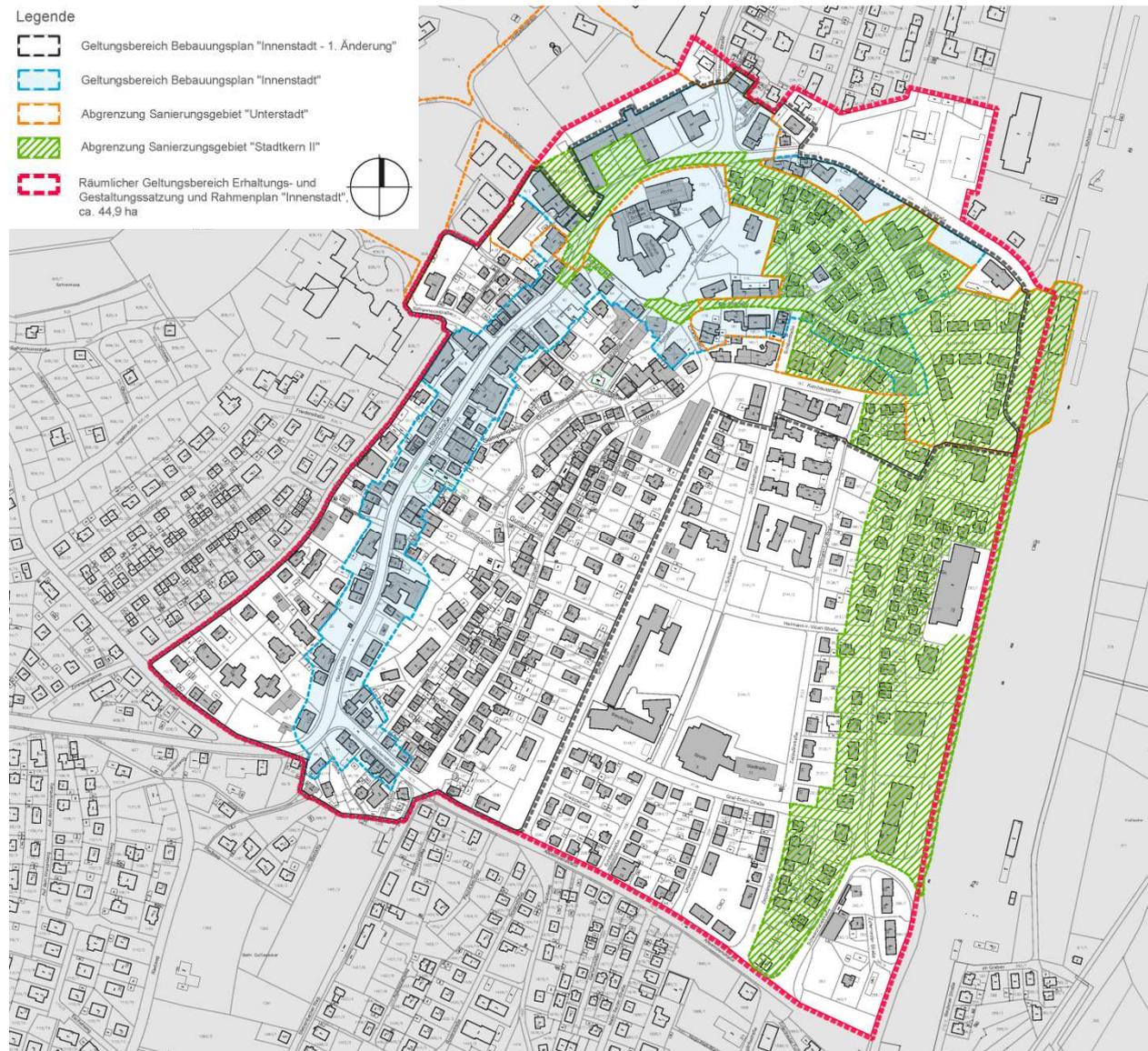
<b>3.4</b>	<b>Anbauten</b>	<b>46</b>
§ 25	Balkone, Wintergärten	
§ 26	Vordächer, Beleuchtung, Eingangstrepfen	
<b>3.5</b>	<b>Farbe</b>	<b>48</b>
§ 27	Farbgestaltung und -konzeption	
§ 28	Putzfarben	
§ 29	Farbige Bauteile	
<b>4.</b>	<b>Abschnitt           Sonderanlagen</b>	<b>51</b>
§ 30	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	
§ 31	Technische Anlagen	
§ 32	Außenantennen, Versorgungsleitungen	
<b>5.</b>	<b>Abschnitt           Werbeanlagen</b>	<b>53</b>
§ 33	Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen	
§ 34	Ort und Anzahl der ortsfesten Werbeanlagen	
§ 35	Ausführung ortsfester Werbeanlagen	
§ 36	Ausführung auskragender Werbeanlagen	
§ 37	Beleuchtung von Werbeanlagen	
§ 38	Werbung an Schaufenstern	
§ 39	Warenautomaten	
<b>6.</b>	<b>Abschnitt           Freiflächen</b>	<b>57</b>
§ 40	Gestaltung der privaten Grundstücksflächen	
<b>7.</b>	<b>Abschnitt           Verfahren, Zuständigkeiten, Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>59</b>
§ 41	Ausnahmen und Befreiungen	
§ 42	Ordnungswidrigkeiten	
§ 43	Inkrafttreten	

---

<b>Anlagen</b>	<b>65</b>
----------------	-----------

Anlage 1	Lageplan „Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt Aulendorf“ vom 02.07.2019
Anlage 2	Lageplan „Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude“ vom 02.07.2019
Anlage 3	Farbkatalog (zu § 29 Putzfarben und zu § 30 Farbige Bauteile)
Anlage 4	Begriffe

# 1 Umfang und Reichweite der Regelungen



Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Abb. 1, Plan: FPZ)

## Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt Aulendorf“ enthält Anforderungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt (§§ 172 ff. BauGB) sowie Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen zum Schutz der baulichen Eigenart und der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes der Innenstadt Aulendorf. Ziel dieser Satzung ist daher die Erhaltung des Stadtbildes mit den erhaltenswerten, stadtbildprägenden Gebäuden, die aus der Zeit des Barock bis zur Gründerzeit geprägt sind sowie der Hausgärten. Das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Innenstadt von Aulendorf soll geschützt und gepflegt werden sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten gefördert und entwickelt werden.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gibt den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einfügen haben, greift aber auch bei verschiedenen Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz. Sie macht präzise Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen, die im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes liegen.

Sie gibt konkrete Hinweise und formuliert Vorgaben mit dem Ziel, für jedes Bauvorhaben eine passende Antwort auf die sich ständig verändernden Nutzungsanforderungen zu finden. Gleichzeitig gilt es, im vorgegebenen Rahmen, den Charakter von Aulendorfs Innenstadt zu stärken und weiterzuentwickeln.

Im Falle von Einzeldenkmälern ordnet sich die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung den Vorgaben des Denkmalschutzes unter. Bei den als stadtbildprägend eingestuft Gebäuden liegt das Augenmerk auf Erhalt und Sanierung der Gebäude und der prägenden Freianlagen.

## Präambel:

Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Innenstadt von Aulendorf zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt Aulendorf“ dient gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart und somit Qualität des Stadtgebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB umfasst dieser Schutzzweck:

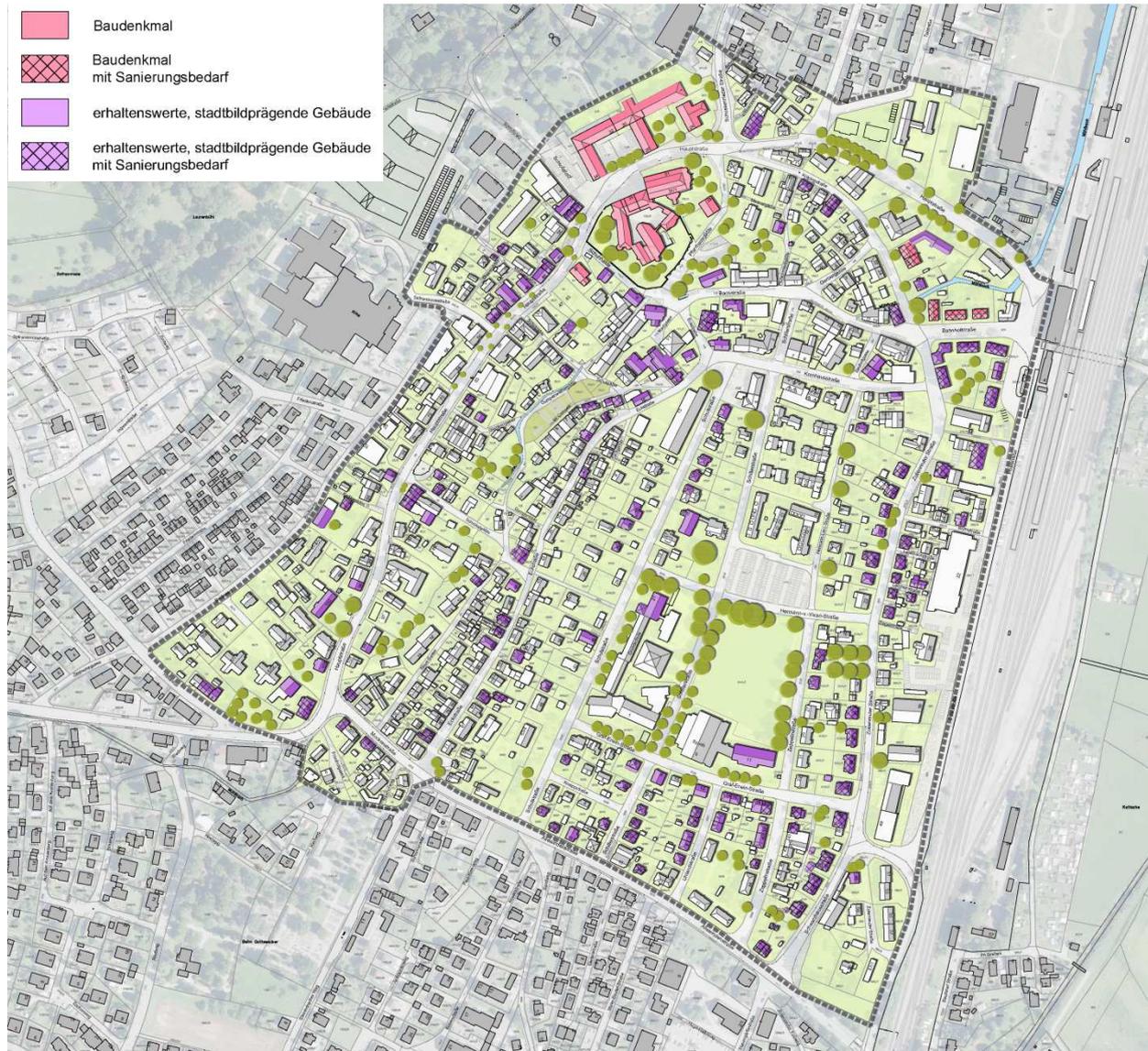
- das Ortsbild: darunter ist die bauliche Ansicht des Ortes oder Ortsteils einschließlich des Straßenbildes bei einer Betrachtung sowohl von innen und außen einschließlich der Ortssilhouette zu verstehen
- die Stadtgestalt: dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch der Stadtgrundriss und die Freiräume gehören.

Die Satzung soll zur positiven Wahrnehmung der Werte und Qualitäten des Stadtbildes beitragen. Mit dieser Satzung soll die Handlungs- und Rechtssicherheit gefördert, Behördenwege vereinfacht sowie das Bauen erleichtert und beschleunigt werden.

## § 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung umfasst alle Grundstücke, die im beiliegenden Lageplan vom 02.07.2019 dargestellt und abgegrenzt sind (s. auch Abb. 1). Dieser Lageplan ist mit der Anlage 1 Bestandteil der Satzung. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entspricht dem Umgriff der Rahmenplanung „Innenstadt“. Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Innenstadt - 1. Änderung“ befindet sich in diesem Satzungsgebiet.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung gilt für Anlagen oder Teile von Anlagen, die bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind oder als solche gelten. Sie gilt auch für Werbeanlagen aller Art.  
Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Regelungen für
  1. die Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung, Unterhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen,
  2. die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen wie Solaranlagen und Antennenaufbauten,
  3. die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen, Außenanlagen.
- (3) Die Satzung unterscheidet in ihren Festsetzungen zwischen denkmalgeschützter und erhaltenswerter, stadtbildprägender Bausubstanz sowie nicht stadtbildprägender Bausubstanz. Für die im Lageplan vom 02.07.2019 gekennzeichneten erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude sowie die Einzeldenkmäler werden teilweise ergänzende Festsetzungen getroffen, die erkennbar zugeordnet sind. Der Lageplan "Einzeldenkmäler und Stadtbildprägende Gebäude" ist Bestandteil der Satzung.
- (4) Von dieser Satzung unberührt bleiben Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO, das Denkmalschutzgesetz -DSchG) an Vorhaben stellen.
- (5) Im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden die Örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne durch die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ersetzt (betroffener Bebauungsplan „Innenstadt“ vom 07.10.2014).

# 1 Umfang und Reichweite der Regelungen



Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude

## Denkmäler und erhaltenswerte stadtbildprägende Gebäude

Mit der Aulendorfer Innenstadt hat sich bis heute ein Stadtbild erhalten, das in seiner Anlage und seinen Straßenverläufen bis in das 12. Jahrhundert zurückreicht. Von großer Bedeutung in der Innenstadt sind die stadtbildprägenden Gebäude. Sie sind durch ihre Entstehungsgeschichte und ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert. Vor allem im Umgriff des Schlosses sind noch Gebäude mit mittelalterlich geprägter Bausubstanz erhalten. Zusammen mit dem Schlossensemble und den denkmalgeschützten Gebäuden bestimmen die stadtbildprägenden Gebäude den Eindruck bzw. „Das Bild der Stadt“. Sie weisen charakteristische Gebäudeformen, Fassaden und viele erhaltene Bauteile und Details, wie Fenster, Türen oder Verzierungen auf. Der Erhalt dieser stadtbildprägenden Gebäude ist eine wichtige Zielsetzung der Stadtentwicklung und ist in dieser Satzung entsprechend geregelt.

Besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt verdienen die schönen Einzelelemente und historischen Details an den Häusern der Innenstadt, wie Malereien, Verzierungen auf Konsolsteinen, Torbögen oder Gesimse, schmiedeeiserne Ausleger, Hausfiguren, Inschriften, Wappen, Hauszeichen, Fensterläden sowie Holzeinfassungen an Fenstern und Türen. Vereinzelt finden sich noch Hausfiguren, Gedenksteinen und Inschriften aus alter Zeit. Sie erzählen von der Geschichte der Stadt und ihren Bürgern. Fassadenmalereien, wie sie im alpenländischen Raum vorkommen, gab es hier jedoch nicht. Sie passen nicht zum Baustil dieser Stadt.

## § 2 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Innenstadt deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (4) Als wesentliche Kriterien zur Beurteilung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sind folgende Merkmale zu Grunde zu legen:
  - Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, Abstände zu Nachbargebäuden
  - Gebäudetypologie
  - Vorgärten und Einfriedigungen
  - Kubatur mit Dachform
  - Geschosshöhe, Geschosshöhe
  - Fassadengliederung
  - Sockelausbildung
  - Fensterformate
  - Materialien und Farbe

*Mit der Satzung wird eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt. Zudem werden darüber hinaus Festsetzungen für die Gestaltung von Gebäuden (z. B. Dachform, Materialien), Grundstücken (z. B. Einfriedigungen, Begrünung) und Werbeanlagen geregelt. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gibt dann den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einfügen müssen.*

*Die Vorschriften der Satzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt unter Berücksichtigung der in der Satzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch in Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse erhalten bleibt. Die Bestimmungen sollen im Einzelnen bewirken, dass bei Neubauten, Änderungen, Nutzungsänderungen und Abbrüchen, Modernisierungen und Renovierungen der vorhandenen Bausubstanz die Gesamtanlage, der Siedlungsgrundriss, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden.*

*Zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes wird mit dieser Satzung eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB).*

*Die Satzung berücksichtigt die veränderten Bedürfnisse zur Lebensentfaltung der Bewohner des betreffenden Stadtgebietes auf dem Gebiet des Bauens und der Umweltgestaltung.*

*Bei den Einzelbestimmungen wurde die erforderliche Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen vorgenommen. Es wurde darauf Bedacht genommen, dass den privaten Eigentümern keine unzumutbaren und wirtschaftlich nicht vertretbaren Belastungen auferlegt werden.*

*Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde geprüft, für welche Gebäude sich nach derzeitiger Erkenntnis ein Versagungsgrund ergeben könnte. Dabei wurden die Gebäude erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen. Für den Geltungsbereich der Satzung“ wurde die besonders erhaltenswerte Bausubstanz (violette Kennzeichnung) und die Kulturdenkmale (rote Kennzeichnung) erfasst. Dargestellt sind diese in der Anlage 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.*

# 1 Umfang und Reichweite der Regelungen

## Wirkung der Erhaltungssatzung

Die Wirkung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht darin, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen. Darüber hinaus unterliegt in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht. Die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten.

Die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung führt dazu, dass ein Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, auch wenn es nach sonstigem zu prüfendem Recht genehmigt werden konnte. Dies gilt ohne jede Einschränkung, das heißt, durch eine Erhaltungssatzung kann z.B. auch die Errichtung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Gebäudes verhindert werden. Das erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungserfordernis ist Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, stellt also keinen Eingriff in das Eigentum gemäß Art. 14 Abs. 1 GG dar. Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB vor, so kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen.

## Anwendung der Erhaltungssatzung

Für den Einzelfall wird geprüft, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet. Das heißt, dass erst bei Entscheidung über den Genehmigungsantrag für ein konkretes Vorhaben eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

Im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) 1 BauGB richtet sich die Versagung der Genehmigung nach § 172 (3) BauGB. Eine Versagung der Genehmigung setzt voraus, dass der betreffenden baulichen Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen eine prägende Funktion im städtebaulichen Sinne für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild zukommt.

Soll die Erhaltung wegen der städtebaulichen - insbesondere historischen oder künstlerischen - Bedeutung der baulichen Anlage erfolgen, kann der Erhaltungsschutz nur dann zum Tragen kommen, wenn sich die historische bzw. künstlerische Bedeutung aus städtebaulichen Kriterien ergibt. Dies ist dann der Fall, wenn die historischen oder künstlerischen Aspekte eine ortsbildprägende Dimension haben, z.B. bei in diesem Sinne homogenen Bebauungen (z.B. Straßenzüge mit bestimmten Fassadengestaltungen, Ensembles).

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung nur dann möglich, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde. Im konkreten Einzelfall ist eine individuelle Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich. Hierfür müssen anhand von Hauptkriterien Einzelfallbezogen differenziert Beurteilungsmaßstäbe erarbeitet werden. Zur Beurteilung von „Prägung“ beziehungsweise „wichtige städtebauliche Bedeutung“ sind das Ortsbild und die Stadtgestalt entscheidend. (Anmerkung zur Einzelfallbeurteilung: Bewertung erfolgt nach dem heutigen Ist-Zustand des jetzigen Grundstücks, seiner Bebauung und dem heutigen optischen Erscheinungsbild. Bewertet wird nicht der frühere historische Zustand oder der mögliche Rückbau als zukünftiges Erscheinungsbild).

**Ortsbild:** hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen (Anmerkung zu Ortsbild: wenn das Gebäude das Ortsbild prägt, dann ist lediglich sein „optisches“, d.h. sein äußeres Erscheinungsbild zu bewerten).

**Stadtgestalt:** hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z.B.

- der städtebauliche Grundriss
- die Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Bebauungsstruktur
- räumliche Struktur

Mit dem Hinweis auf die Anordnung eines Baugebots nach § 176 BauGB und eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB behält sich die Stadt Aulendorf vor, für den Fall, dass eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt, durch Bescheid den Vollzug der Baugenehmigung durch Baugebot durchzusetzen. Dies ist jeweils im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

**§ 3 Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen**

- (1) Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägen oder von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sind zu erhalten. Erhaltung, Modernisierung und Sanierung von historisch wertvoller Bausubstanz hat Vorrang gegenüber dem Abriss und Neubau. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten oder wieder herzustellen.
- (2) Der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten werden soll:
  - a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt („stadtbildprägendes Gebäude“).
  - b) weil sie von sonstiger städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher, heimatgeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Beratung und Entscheidung über den Abbruch von Gebäuden nach dieser Satzung obliegt dem Gemeinderat.
- (3) Der Abriss von Hauptgebäuden ist erst dann zulässig, wenn eine Baugenehmigung für die Neubebauung nach den Vorgaben dieser Satzung vorliegt. Rückbaumaßnahmen ohne anschließende Neubebauung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe der Verkehrssicherung dies erfordern.
- (4) Auf die Möglichkeit der Anordnung eines Baugebotes nach § 176 BauGB und eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB wird hingewiesen.

**§ 4 Bauliche Details**

- (1) Historische Details, Hausfiguren und weitere historische bauliche Details wie Ecksteine und Radabweiser an Gebäuden sind an ihrer ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen und sichtbar zu belassen.
- (2) Fassadenmalereien sind nicht zulässig.



Bahnhofstraße 6 - Denkmal



Zollenreuter Straße 18 - erhaltenswertes Gebäude



Eckstraße 57 - erhaltenswertes Gebäude



Uhlandstraße 6 und 8- erhaltenswerte Gebäude

## 2 Allgemeine und städtebauliche Gestaltungsziele

### Stadttraum



Die Raumstruktur der Aulendorfer Innenstadt geht auf das 12. Jahrhundert zurück und ist mit ihren Straßen- und Gassenverläufen weitgehend erhalten.

Deutliche Veränderungen mit neuen Baustrukturen und Straßenzügen sind u.a. in den Bereichen Neue Gasse und Schulstraße sowie in der Bahnhofstraße erkennbar.

Im Zuge der Hauptstraße wurde die kleinteilige Bebauungsstruktur z.T. aufgegeben und durch große Neubauten ersetzt, die den Maßstab der Stadtstruktur übersteigen.

Überlagerung aktueller Stadtgrundriss (rot) mit Urkataster von 1822 (schwarz)

Der Mühlbach sowie der ehemalige Löschteich im Gumpen wurden im Laufe der Zeit fast durchgängig verdolt, nur an vereinzelt Stellen ist der Bachlauf noch zu erkennen. Der Bahnanschluss veränderte das Stadtbild und den Stadteingang in der Unterstadt zusätzlich.

Die außergewöhnliche Topografie prägt nachhaltig das Stadtbild der Stadt. Auf dem Bergsporn oberhalb des "Hexenecks" wurde das Schlossensemble in prominenter, weit sichtbarer Lage errichtet. Dem Höhenzug folgend hat sich entlang der Hauptstraße das obere Straßendorf entwickelt. Durch den tiefen Taleinschnitt des Mühlbaches entsteht eine räumliche 2-Teilung des Stadtraumes. Südöstlich unterhalb des Schlossberges bildet sich dem Bachlauf folgend das Unterdorf ab, durch die Bach- und Bahnhofstraße geprägt. Mit dieser besonderen topografischen Prägung sind Sichtbezüge, die Einsehbarkeit der rückwärtigen Gebäudeseiten zwischen Hangkuppe an der Hauptstraße und auch an der Eckstraße von großer Bedeutung für das Stadtbild. Die Baustruktur in den z.T. steilen Hanglagen nordwestlich und südöstlich des Mühlbaches ist dabei ebenso bedeutungsvoll.

Die Topografie bildet mit dem steilen Anstieg von der Unter- zur Oberstadt eine Besonderheit in der räumlichen Anordnung der Stadt. Gassen dienen als Verbindungselement zwischen Ober- und Unterstadt. Platzähnliche Zonen werden fast ausschließlich für Parkierung genutzt. Typisch für die Innenstadt ist die überwiegend aufgelockerte Baustruktur. Der Straßenraum weist teilweise Verengungen und Aufweitungen auf sowie Gebäude Vor- und Rücksprünge. Verschwenkende, bogenförmige Straßen- und Gassenverläufe schaffen einen abwechslungsreichen Raumeindruck. Die Gliederung des Stadtraums mit Gassen ist kleinteilig, dadurch entstehen viele Ecksituationen sowie sehr differenzierte Raumbezüge und Blickbeziehungen innerhalb der Innenstadt.

Das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt mit seinen Besonderheiten soll erhalten werden. Ziel ist es, die vorhandene Bebauung weiterhin zu stärken oder auf der Grundlage vorhandener Strukturen und in enger Beziehung zur Nachbarbebauung weiter zu entwickeln. Bei Neubauten wird eine zeitgenössische Architektur mit hoher Qualität angestrebt.

## § 5 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- (1) Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst und den Bestimmungen dieser Satzung entspricht.
- (2) Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen. Gebäude mit **nicht-ortstypischen** Baustilen sind entsprechend ihrer charakteristischen Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- (3) Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Qualitätsmerkmale zu achten. Handwerkskunst ist auch mit neuen Materialien und Techniken zu fördern und weiter zu entwickeln.



Eckstraße - Blickbezug in die Landschaft



Schulstraße - Hausgarten am Hang



Blick Bachstraße Richtung Schloss

## 2 Allgemeine und städtebauliche Gestaltungsziele



Hauptstraße 96 Anfang 1900 (Foto: Buch Aulendorf- Unsere Heimat)



Hauptstraße 96 heute

### Gestalterische Ziele für Gebäude und bauliche Anlagen

Die historische Innenstadt von Aulendorf erhält ihre besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt ihrer Bebauung. Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken sowie durch mögliche Kostenreduzierungen immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens eines Gebäudetyps. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil.

Gestalterisches Ziel bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen aber auch bei Neubauten muss es deshalb sein, den einzelnen Gebäuden ihre Eigenart zu bewahren oder diese (wieder) herzustellen. Außerdem sollen die Gebäude einen eigenen „Charakter“ im Sinne des Aulendorfer Stadtbildes erhalten. Was an alter Substanz noch vorhanden ist, soll nach Möglichkeit erhalten werden.

Jede Um- und Neugestaltung soll so erfolgen, wie es für den betreffenden Haustyp charakteristisch ist. Dabei ist zwischen den Anforderungen an eine zeitgemäße Modernisierung und den Ansprüchen an eine dem Stadtbild zuträgliche Gestaltung zu vermitteln.

**§ 6 Grundsätze für die Baustruktur und Baukörper**

- (1) Zur Sicherung der historisch gewachsenen Stadtstruktur sind die bestehende, vorherrschende Bauweise, die Grundstruktur der Parzellenbebauung, die überlieferten Baufluchten sowie die Stellung der (Haupt-) Gebäude zu erhalten und bei Um- und Neubauten beizubehalten bzw. zu berücksichtigen. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Jedes Gebäude soll für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in der Baumasse, Baukörpergliederung, Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung in seine Umgebung einfügen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass ein bruchloser, städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft sowie bei der Materialwahl. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie aus dem historischen Baubestand abzuleiten sind.

- (3) Bei gestörten Raumkanten im Stadtgrundriss ist bei baulichen Veränderungen eine Korrektur i.S. des typischen Stadtgrundrisses herzustellen. Baulücken, die durch Abbruch von Gebäuden entstanden sind, sollen den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung entsprechend geschlossen werden.
- (4) Tritt an die Stelle mehrerer benachbarter Gebäude (mind. 2 Häuser) ein Neubau bzw. werden zwei benachbarte Gebäude zusammengefasst und saniert, erweitert oder umgebaut, so sind die Baukörper in mehrere voneinander abgesetzte Teile zu gliedern. Benachbarte Baukörper sind durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abzuheben. Dabei ist der ortstypische Maßstab zu berücksichtigen.
- (5) Vorhandene überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile (Erker, Stockwerksüberkragungen, Vordächer), die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung sind oder das Ortsbild prägen, sind im Falle eines Umbaus zu erhalten oder wieder herzustellen. Bei Neubauten sollen angemessene Gliederungselemente wie Auskragungen, Simse und Gewände verwendet und zeitgemäß interpretiert werden.
- (6) Das Gelände/Topografie darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Die Höhenlage von Neubauten ist auf die angrenzende Erschließungsfläche zu beziehen und darf von dieser nur geringfügig abweichen. Auf eine barrierefreie Erschließung der Erdgeschosse ist zu achten.

Nicht zulässig sind Aufschüttungen z.B. für Terrassen vor hoch gelegenen Erdgeschossen sowie Abgrabungen z.B. für die Belichtung von Untergeschossen.

- (7) Auch neue städtebauliche und bauliche Qualitäten sind möglich. Sofern von den nachfolgenden Regelungen zur Gestaltung abgewichen werden soll, ist in Abstimmung mit dem Stadtbauamt ein Architektenwettbewerb mit mindestens 5 Teilnehmern durchzuführen.

*Die **Genehmigungspflicht** für die Errichtung baulicher Anlagen wird auf alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung erstreckt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den bisher nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücksflächen und im Fall der Wiedererrichtung von Gebäuden präventiv kontrolliert wird, ob durch die beabsichtigte bauliche Anlage nachteilige Auswirkungen auf die zu schützende städtebauliche Gestalt entstehen, die diese schützenswerte städtebauliche Gestalt beeinträchtigen.*

## 2 Allgemeine und städtebauliche Gestaltungsziele

Das stadtbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen in Bezug auf Form, Maßstab, Anordnung, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Gliederung, Materialien, sowie Farben. In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

Die Beschränkung auf wenige ortsübliche Baumaterialien, die historisch überliefert sind, soll beibehalten bzw. weiterentwickelt und auch bei Neubauten angewendet werden. Sie können in geeigneter Weise mit neuen Materialien vergleichbar interpretiert werden, sofern sie sich gegenseitig ergänzen, miteinander harmonisieren und von dieser Satzung nicht ausgeschlossen werden.

Ortsübliche Konstruktionen sind vorherrschend der Fachwerkbau, überwiegend verputzt mit ziegelgedecktem ca. 45° geneigtem und symmetrischem Satteldach. Die Gebäude weisen die fachwerksbautypischen gleichförmigen Gliederungen der Fassade und vereinzelt Geschossversprünge auf. Der massive Mauerwerksbau, verputzt oder verkleidet ist in geringerem Umfang vorzufinden, dieser ist insbesondere für Sonderbauten typisch.

Im Stadtgebiet vereinzelt und im südöstlichen Bereich der Innenstadt in Gruppierungen sind häufiger Walmdachformen mit ca. 30° Dachneigung vorhanden, sehr selten sind Mansarddächer oder Mansardgiebeldächer.

Vorhandene alte und wertvolle Bauelemente oder -teile sind bei Umbauten, Neubauten und Renovierungen nach Möglichkeit zu sichern, instand zu halten und wieder zu verwenden.



Zollenreuter Straße 42 umfassender Sanierungsbedarf



Eckstraße 63 , mittlerer Sanierungsbedarf



Bahnhofstraße 3 - Denkmal, umfassender Sanierungsbedarf

### Sanierungsbedürftigkeit von Gebäuden

Der Gebäudebestand in der Innenstadt weist nur wenige Einzeldenkmäler, aber eine große Anzahl erhaltenswerter stadtbildprägender Gebäude auf. Bei der Analyse wurde deutlich, dass der überwiegende Teil der sanierungsbedürftigen Gebäude zu diesen beiden Gebäudegruppen gehört. Folglich sind hier zukünftig zahlreiche Veränderungen zu erwarten, die mit Hilfe der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und dem Denkmalschutz gelenkt werden können. So können die notwendigen Veränderungen zu einer Stärkung des charakteristischen Stadtbildes der Aulendorfer Innenstadt beitragen.

### 3 Gebäudegestaltung

#### Dachlandschaft und Dachform



Dachlandschaft von Osten (Quelle: google maps, Foto: Daniel Strienz, Febr. 2018)

Die Dachlandschaft ist für Aulendorf ein überaus prägendes Element. Man spricht auch häufig von der "5. Fassade". Durch die besondere topografische Situation in Aulendorf spielt die Dachlandschaft aus der Fern- und Nahwirkung eine herausragende Rolle. Von vielen Standorten kann die Stadt mit ihrer Silhouette betrachtet und auf sie hinabgeschaut werden, insbesondere vom Schlossberg aus. Ebenso spielen in den Straßen und Gassen die Dächer für das Stadtbild eine prägnante Rolle.

Die Dächer treten klar und einfach gehalten in Erscheinung, Dachaufbauten sind eher selten und meist sehr zurückhaltend auf den Dächern angeordnet. Die historisch geprägten Häuser in der Innenstadt von Aulendorf sind überwiegend mit einem Satteldach ausgebildet und mit roten Ziegeln eingedeckt. Die Dachlandschaft hat damit ein kleinteiliges und insgesamt ein homogenes Erscheinungsbild.

Durch die Topografie entstehen häufig spannende Staffelungen und Reihungen der einzelnen Dächer.

Die Häuser der Innenstadt haben in den meisten Fällen ein Satteldach mit einer Dachneigung, die durchschnittlich ca. 45° beträgt. Bei einigen älteren Gebäuden fällt sie auch etwas steiler aus.

Ein Wechsel von leicht unterschiedlicher Dachneigung bei nebeneinander stehenden Häusern führt in manchen Bereichen zu reizvollen Abfolgen innerhalb der Straßenräume. Neben den Satteldächern ergänzen vereinzelt andere Dachformen das Bild, wie z.B. das Walmdach oder das Mansardwalmdach.

Die überwiegend traufständige Gebäudeanordnung, die mit meist einzeln stehenden Gebäuden geschwungenen Straßenverläufen folgt, führt zu einer ablesbaren Raumbildung. Platzartige Aufweitungen und einzelne giebelständige Gebäudeensemble erzeugen ein spannungsreiches Stadtgefüge.



Blick auf Hauptstraße 36 und Schlossplatz 1



unterschiedliche Dachneigungen Hauptstr. 108 und 106

### 3.1 Dächer

#### § 7 Dachlandschaft

**Grundsatz:** Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Maßstäblichkeit, Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten haben sich in diesen Gesamteindruck einzufügen. Die in den einzelnen Stadtquartieren vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sind aufzunehmen. Die charakteristische Traufhöhe und der Wechsel der Traufhöhen benachbarter Gebäude, insbesondere die dem Geländeverlauf entsprechenden fallenden bzw. steigenden Trauflinien, sollen erhalten bleiben.

#### § 8 Dachform und Konstruktion

**Grundsatz:** Die ortsübliche und vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit ca. 45° Dachneigung. Daneben kommen Sonderdachformen wie Walmdächer, Krüppelwalmdächer und vereinzelt verschiedene Formen des Mansarddachs vor. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion überwiegend mit kleinem Aufschiebling ausgeführt.

- (1) Bei den erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden ist die Dachform einschließlich Trauf- und Ortgangausbildung in dem für das Gebäude typischen Zeitstil zu erhalten oder wieder herzustellen. Dies gilt auch für die Dachneigung, die Dachdeckung und Dachüberstände.
- (2) Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig liegendem First auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden und Eckgrundstücken sind symmetrische Dachneigungen herzustellen.  
Bei giebelständigen Gebäuden sind als Ausnahme Blendgiebel in Anlehnung an historische Vorbilder zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen.  
Sonderdachformen, wie das Walm- oder Krüppelwalmdach, Mansard- oder Zeltdach sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Dachform in die nähere Umgebung einfügt.  
Im Bereich der Poststraße und der östlichen Schwarzhausstraße sind für überwiegend gewerblich genutzte Neubauten Ausnahmen zur Dachform zugelassen, die Dächer können als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgebildet werden.
- (3) Bei Neu- und Umbauten beträgt die zulässige Dachneigung bei Satteldächern ca. 45°. Zur Anpassung der Gebäude an die Nachbarbebauung kann die Dachneigung auch etwas geringer oder größer sein, jedoch maximal +/- 5°.
- (4) Sofern vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar, können als Ausnahme für untergeordnete rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Neigungen zugelassen werden.
- (5) Flachdächer sind nur im Innenbereich von Bauquartieren zulässig, wenn sie vom Straßenraum nicht einsehbar und als begrünte Dachfläche gestaltet sind.

Als Ausnahme können für untergeordnete Anbauten im Straßenverlauf Flachdächer zugelassen werden, wenn sie sich in die Gesamtfassadengestaltung und in die nähere Umgebung einfügen.

### 3 Gebäudegestaltung



Traufgesims Eckstraße 63



Traufbrett Mockenstraße 2



Ortgangziegel und Kastengesims Eckstraße 20



Dachüberstand Hauptstraße 52

#### Dachabschlüsse und Dachdeckung

Die Dachlandschaft in Aulendorf ist durch überwiegend Satteldächer und eine insgesamt schlichte Dachgestaltung mit geringen Dachüberständen und wenig Dachaufbauten geprägt. Diese heute noch vorherrschenden ruhigen Dachformen sind durch geringe Nutzungen der Dachräume gegeben. Mit dem Ausbau der Dachräume für Wohnzwecke ist besonders auf die Oberflächenwirkung der Dächer zu achten, daher sind Regelungen zur Dachdeckung und zur Größe von Dachaufbauten zur Belichtung der Dachräume erforderlich. Für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes und das Straßen- und Ortsbild ist die Dachgestaltung auch im Detail von großer Bedeutung.

Konstruktive Details der Dachausbildung spielen für die Wahrnehmung aus dem Öffentlichen Raum eine bedeutende Rolle. Sie sind in ihren Überständen und der Art der Ausbildung in der Regel durch die traditionellen handwerklichen Techniken bestimmt. Die Dachüberstände liegen im Regelfall beim Ortgang bis maximal 30 cm und bei der Traufe bei ca. 30 cm. In einigen Fällen ist ein Aufschiebling vorhanden, so dass die Dachfläche im unteren Bereich einen leichten Knick erhält. Für Aulendorf besonders typisch sind schmale Ortgangausbildungen (Ortgangbretter).

Durch die Verwendung von Ziegeln bzw. Betondachsteinen aus dem natürlichen Farbspektrum von rot bis rotbraun wird ein homogenes Erscheinungsbild der Dachflächen erzeugt. Die kleinteiligen, schuppigen Dachziegel unterstützen durch ihre Struktur diese Gesamtwirkung.

## § 9 Dachdeckung

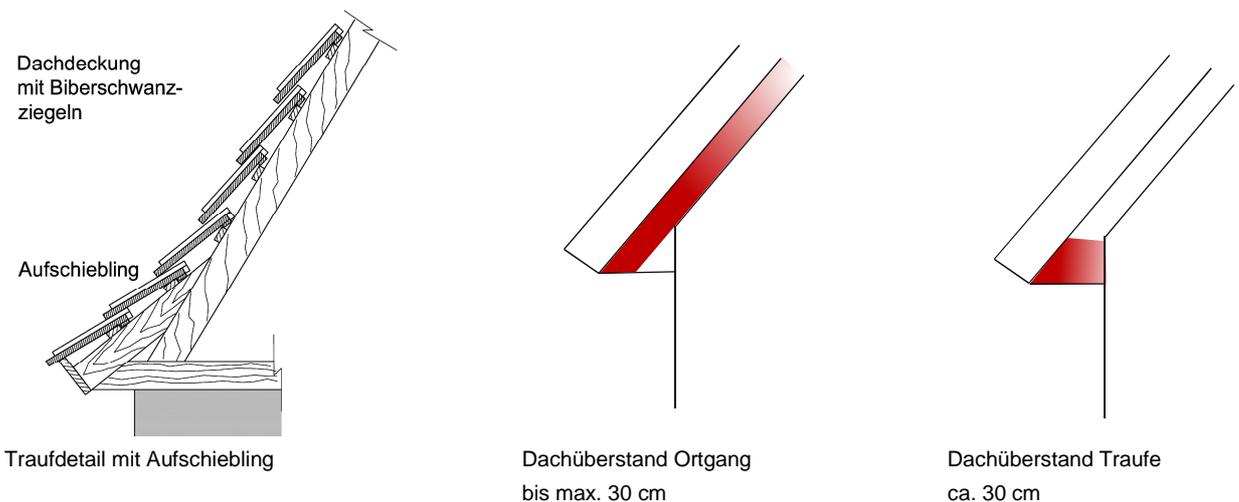
- (1) Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturrote bis rotbraune, unglasierte und nicht engobierte Biberschwanzziegel, Falzziegel, Flachdach-Pfannen oder farblich gleiche Betondachsteine zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt und sich die Dacheindeckung harmonisch in die nähere Umgebung einfügt (z. B. Schiefer).

Für das Hauptdach und Dachaufbauten ist das gleiche Dachdeckungsmaterial zu verwenden.

- (2) Für kleinere Nebengebäude und Garagenbauten, die von der Straße aus nicht einsehbar sind, kann eine andere Dacheindeckung zugelassen werden, wie nichtglänzende Bleche oder Faserzementplatten. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sollen mit einer extensiven Begrünung ausgebildet werden.

## § 10 Ortgang und Traufe

- (1) Die Trauf- und Ortgangausbildung ist bei den erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden und bei sonstigen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. bei Anwendung außenliegender Wärmedämmung) wieder herzustellen.
- (2) Der Dachüberstand an der Traufe ist knapp zu halten und soll ca. 30 cm betragen. Die Traufen sind als profilierte Trauf- und Kastengesimse auszubilden. Die Gesimse können aus Holz oder Putz hergestellt werden. Größere Dachüberstände sind nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt. Vorspringende Sparren mit sichtbaren Sparrenköpfen sind nicht zulässig.
- (3) Ortgänge sind mit einem Überstand bis maximal 30 cm und mit einem schmalen Ortgangbrett bzw. einer Zahnleiste ohne Blechverkleidung oder vermörtelt auszubilden. Ortgangziegel können ausnahmsweise zugelassen werden.



### 3 Gebäudegestaltung



Wirtschaftsgebäude - Schlossensemble mit Schleppgauben



Walmdachgauben Eckstraße 47



Große Flachgaube Schuhhalde 2



Blick Richtung Kornhausstraße 1



Schleppgaube Hauptstraße 41

#### Dachgauben

Um innerhalb der Innenstadt ein gesamtheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, sind Gauben und sonstige Dachaufbauten als untergeordnete Bauteile zu betrachten. Ihre Größe, Lage und Form sind sorgfältig zu wählen und auf das Dach und die Gebäudefassade abzustimmen. Hauptdach und Aufbauten sind klar zu unterscheiden mit der Zielsetzung, die optische Wirkung der Dachfläche selbst nicht zu beeinträchtigen.

Die Belichtung des Dachraums kann zum überwiegenden Teil über die Giebel erfolgen, da die Hauptgebäude in Aulendorf meistens frei stehen, d.h. seitlich nicht angebaut sind.

Die Öffnungen zur Belichtung im Dach können daher klein gehalten werden. Lage, Form und Größe der Dachgauben sind sorgfältig zu wählen. In jedem Fall müssen sich die Gauben der Dachfläche deutlich unterordnen.

## § 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Dachfenster

**Grundsatz:** Gauben und sonstige Dachaufbauten müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen und erkennbar geordnet sein. Sie sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdachs und die Gliederung der Gebäudefassade abzustimmen.

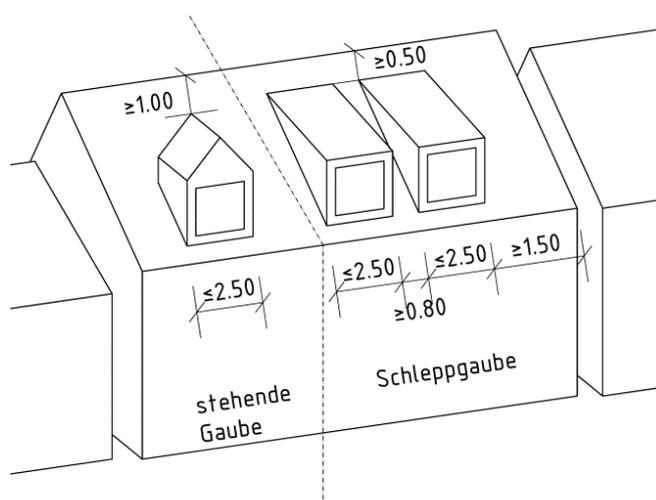
- (1) Bei Kulturdenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten nur ausnahmsweise und nur nach Abstimmung mit der Bauverwaltung zulässig. Bestehende Dachaufbauten sind in Material und Farbe, Anzahl und Abmessungen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

Bei Neu- und Umbauten sollte ein zum Ausbau zugelassener Dachraum grundsätzlich von der Giebelseite belichtet werden. Zur Herstellung zusätzlich notwendiger Belichtungsflächen ist die Errichtung von Dachgauben in Form von Einzelgauben auf Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform zu verwenden.

- (2) Gauben sollen i.d.R. als SchlepPGAuben ausgeführt werden. Ihre Dachneigung darf nicht mehr als 15° von der Neigung der Hauptdachfläche abweichen. Die Deckung von Gauben muss mit dem gleichen Material und Farbton erfolgen, wie die Bedachung des Hauptdachs ausgeführt ist. Abweichend können stehende Einzelgauben mit Sattel-, Kasten- oder Walmdach zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und mit dem Hauptbau gestalterisch in Einklang stehen. Der Ortgang der Gauben ist mit knappem Überstand auszuführen.

Die maximale Breite von Gauben ist auf 2,50 m beschränkt. Gauben haben einen gegenseitigen Abstand von mindestens 0,80 m aufzuweisen, zum seitlichen Dachrand (Ortgang oder Walmgrat) müssen Gauben einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Der Abstand der Dacheinbindung der Gauben in das Hauptdach soll zum First einen Abstand von mind. 0,50 m senkrecht gemessen einhalten, bei stehenden Gauben beträgt dieses Maß mindestens 1,00 m. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Bei hohen, mehrgeschossigen Dächern können Ausnahmen zugelassen werden.



Größen und Abstandsregeln von Gauben

### 3 Gebäudegestaltung



Zwerchgiebel Hauptstraße 67



Zwerchgiebel Bachstraße 6

#### Zwerchgiebel

Der Zwerchgiebel steht in der Flucht der Gebäudeaußenwand und unterscheidet sich dadurch von der Gaube, die unabhängig von den Außenwänden auf dem Dach positioniert ist. Das Dach des Zwerchgiebels ist häufig als Satteldach ausgebildet, dessen First quer (zwerch) zum Dachfirst des Hauptdachs verläuft.

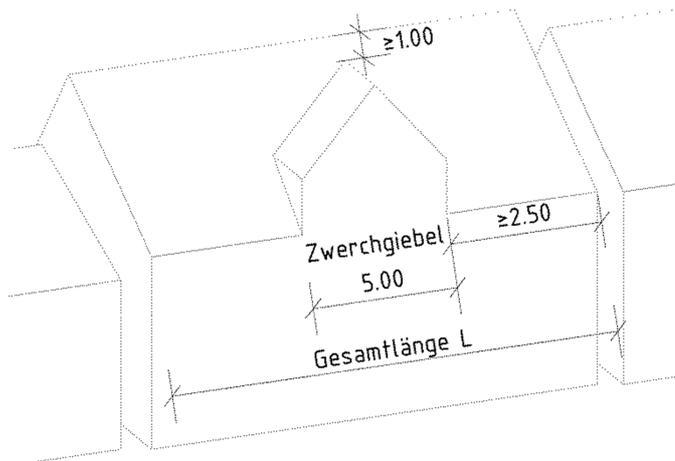
Ein Zwerchgiebel muss sich gut in das Gesamtgebäude und die Fassade einfügen. Dies wird durch eine beschränkte Breite, die in Bezug zur Gebäudebreite steht, erreicht. Durch Ausbildung derselben Dachneigung wie beim Hauptdach und einem First, der tiefer als der Hauptfirst liegt, wird das Einfügen ins Gesamtbild unterstützt.



Sonderform des Zwerchgiebels Bahnhofstraße 2

- (3) Je Hausseite ist ein Zwerggiebel zulässig. Zwerggiebel müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen. Die Dacheindeckung des Zwerggiebels muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Seitenflächen und die Frontseite von Zwerggiebeln müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf die Fassade des Hauses beziehen.

Die Breite eines Zwerggiebels darf 2,00 m nicht unterschreiten und 5,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Zwerggiebelfirstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m, der Abstand der Traufe des Zwerggiebels zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 2,50 m betragen.



Größe und Abstandsregeln von Zwerggiebeln

- (4) Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild vom öffentlichen Raum aus nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie an der Außenkante des Rahmens gemessen eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Mehrere Dachfenster auf einer Dachfläche sind im selben Format auszuführen. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Der seitliche Abstand von Dachflächenfenstern zum Ortgang oder Walmgrat muss mindestens 1,50 m betragen.

Auf ein flächiges Erscheinungsbild mit geringen Rahmenbreiten ist zu achten. Verschattungselemente der Dachflächenfenster sind in das Fenster zu integrieren bzw. so auszubilden, dass sie nicht über die Dachhaut hinausragen.

### 3 Gebäudegestaltung



Bündig in Dachfläche eingebaute Dachflächenfenster Zollenreuter 6



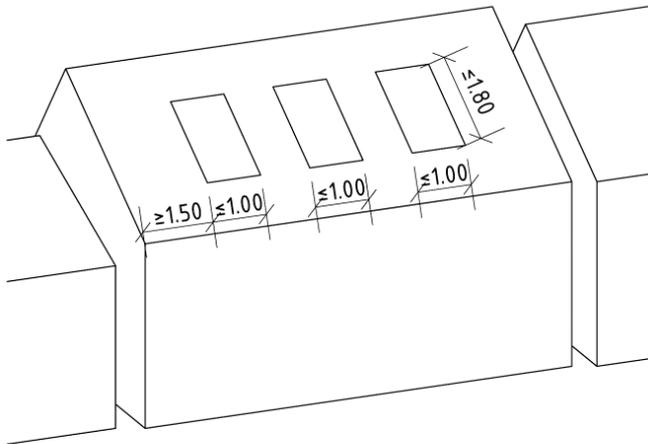
In Dachfläche eingebaute Dachflächenfenster Kneipstraße 5

#### **Dacheinschnitte und Dachflächenfenster**

Bei diesen Bauteilen gilt wie für die übrigen Dachaufbauten die Zielsetzung, einen möglichst einheitlichen Gesamteindruck der Dachlandschaft zu erhalten. Deshalb gibt es Beschränkungen zu Größe und Anzahl bezogen auf die gesamte Dachfläche.

Dacheinschnitte sollten sehr zurückhaltend und nur, wenn die Gesamtansicht des Gebäudes vom öffentlichen Raum her nicht beeinträchtigt wird, eingesetzt werden.

- (6) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf insgesamt nicht mehr als 50% der jeweiligen Dachbreite betragen. Bei der Anordnung mehrerer Dachaufbauten muss der Zwischenraum der einzelnen Elemente mindestens 2,00 m betragen.



Maßliche Vorgaben Dachflächenfenster

- (7) Die Einfassungen, Fensterrahmen und Flügel von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern sind farblich dem Dach anzupassen oder in dunklem Farbton zu halten.

## § 12 Kamine und sonstige technischen Aufbauten, Dachrinnen und Fallrohre

- (1) Kamine sollen bei Neu- und Umbauten in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit nichtglänzendem Blech zu verkleiden. An der Fassade außen entlang geführte Schornsteine oder Abgasrohre sind nicht zulässig. In begründeten Fällen sind als Ausnahme, soweit nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar, Verblechungen, freistehende Kamine aus Edelstahl oder andere Sonderlösungen zulässig. Nicht zulässig sind Auslässe aus Kunststoff und Kunststoffverkleidungen.
- (2) Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen oder andere technische Einrichtungen dürfen den First nicht überragen. Sie sind nur in der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche, bei giebelständigen Gebäuden nur in der hinteren Hälfte der Dachfläche und nicht einsehbar zulässig.
- (3) Klimaanlage u.a. Technikaufbauten sind auf Dächern nicht zulässig.
- (4) Dachrinnen, Fallrohre und Schneefangeinrichtungen müssen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und sich dieser unterordnen und müssen in einer dem Dach oder Gesims angepassten Farbe gestaltet sein. Dachrinnen sind als vorgehängte oder aufgesetzte Rinnen auszuführen.

### 3 Gebäudegestaltung



verputzter Fachwerkbau Kesslergäßle 3



Sichtfachwerk Hofschmiedgäßle 6



verputzter Fachwerkbau Eckstraße 82



Mischbauweise Uhlandstraße 6+8

#### Fassadengliederung und -gestaltung

Aulendorfs Innenstadt ist von meist verputzten Fachwerk- und Mischbauten geprägt, nur ca. ein Drittel der Gebäude ist als reiner Mauerwerksbau errichtet. Der Anteil der verputzten Fachwerkbauten ist dabei deutlich größer als der von Gebäuden mit Sichtfachwerk. Insgesamt bewirkt die Fachwerkbauweise eine strenge Fassadengliederung. Oft nimmt die Größe der Fenster mit zunehmender Geschosszahl ab, d.h. vor allem in den Giebelbereichen sind oft kleinere Fenster eingebaut.

Die überlieferten Fassaden wirken durch die Reduziertheit und Klarheit der Gliederungselemente eher schlicht und zurückhaltend. In der handwerklichen Ausführung von z.B. Gesimsen, Gewänden im Bereich der Fenster und Türen etc. liegt die besondere Prägung und erzeugt eine jeweils eigene Handschrift der Gebäude, die häufig noch durch eine entsprechende Farbgebung unterstützt wird. Diese ortstypische Prägung gilt es zu erhalten.

Neubauten können durchaus in einer zeitgemäßen Architektursprache gestaltet werden. In Bezug auf die Gebäudestruktur muss jedoch eine Harmonie mit den historischen Gebäuden erreicht werden. Dies gilt z.B. für Dachformen, Anordnung und Größe der Fenster etc. Eine zusätzliche farbliche Gliederung ist möglich.

## 3.2 Außenwände, Fassaden

### § 13 Fassadengestaltung, Material, Konstruktion

**Grundsatz:** Die für Aulendorf charakteristischen Bauarten wie Fachwerkbau, verputzt oder als Sichtfachwerk, verputzter Mauerwerksbau sowie eine Mischbauweise sollen auch weiterhin gepflegt werden. Die Fassaden sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten. Eine zeitgemäße Architektursprache ist unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen dieser Satzung erwünscht.

- (1) Bei Neu- und Umbauten sind die Außenwände in Massivbauweise als ein- oder mehrschaliges verputztes Mauerwerk zu erstellen. Ebenfalls zulässig ist eine Fachwerkbauweise in tragender Holzkonstruktion mit Mauerwerk ausgefacht oder verputzt.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind als Wandoberfläche Sichtmauerwerk, Verblendungen aus Naturstein sowie verputzte Fassaden zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagenbauten. Als Ausnahme können untergeordnete Bauteile verschalt oder beplankt zugelassen werden.

Nicht zulässig sind sogenannte Zierputze und gemusterte Putzarten. Isolierputzarten und Wärmedämmung sind nur zulässig, wenn Fenster und Türleibungen nicht beeinträchtigt werden (s. § 16). Nicht zulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus Keramik, Kunststoff und Metall.

- (3) Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten und zu pflegen. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nicht freigelegt werden. Als Ausnahme kann dies zugelassen werden, wenn es nach Zustand und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, die Verkleidung nicht historische Gründe hat, und das Sichtfachwerk für das Stadtbild bereichernd wirkt.

Nicht zulässig sind Fachwerkattrappen aus Brettern und sonstigen Materialien.

- (4) Holzverschalungen sind nur als Ausnahme zulässig für Teilbereiche einer Fassade oder untergeordnete Bauteile, wenn sie sich in das Fassadenbild und die nähere Umgebung einfügen.
- (5) Als Ausnahme sind für Teilbereiche einer Fassade oder untergeordnete Bauteile Faserzementplatten oder –verkleidungen zulässig. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

### § 14 Sockel

- (1) Bei erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden ist der historisch vorgegebene Sockel bei Renovierungen zu erhalten und wiederherzustellen.
- (2) Bei Neu- und Umbauten ist der Sockel möglichst niedrig zu halten. Die Höhe des Sockels sollte 50 cm nicht überschreiten. Zugelassen ist ein in Putz bündig ausgeführter Sockel bis zum Straßenbelag. Der Sockelbereich ist mit der Erdgeschosswand farb- und materialeinheitlich zu behandeln (s. auch § 29 Putzfarben). Nicht zugelassen sind glänzende oder reflektierende Oberflächen (s. auch § 13 Material).
- (3) Als Ausnahme können in stark beanspruchten Bereichen (z.B. aufgrund der Topografie) Sockel auch in Naturstein oder Beton, matt, nicht poliert, ausgeführt werden.

### 3 Gebäudegestaltung

#### Energetische Sanierung bei Denkmälern und erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden (Außendämmung)

Die Innenstadt von Aulendorf ist geprägt von unterschiedlichen Fassaden. Neben verputzten Fachwerkfassaden sind mit verschiedenen Elementen gegliederte und gestaltete Putzfassaden zu finden. Eine Außendämmung ohne Berücksichtigung der Gliederungselemente würde zu einer vollständigen Veränderung des Erscheinungsbildes der Gebäude führen. Licht- und Schattenspiele an Fassaden würden verschwinden, monotone, glatte Gebäudeansichten ohne „bemerkenswerte“ Akzente wären die Folge.

Gemäß § 24 Abs. 1 der EneV 2013 dürfen die Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung an Baudenkmalern oder an Gebäuden, die von der Kommune als sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft wurden, reduziert werden. Auch bei der Förderung wird die Sonderstellung der Baudenkmalern und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz beachtet.

Bei erhaltenswerten Gebäudefassaden sollte daher auf eine Außendämmung verzichtet und stattdessen eine Innendämmung gewählt werden. Dies erfordert jedoch eine sorgfältige Analyse des Bestandes unter Beratung eines erfahrenen Architekten.

Wenn Dämmmaßnahmen an den Außenfassaden von Bestandsgebäuden umgesetzt werden sollen (ausgenommen Baudenkmalern, erhaltenswerte stadtbildprägende Gebäude oder Gebäude mit Sichtfachwerk) sind die bestehenden Gliederungselemente und Proportionen, die für die Gesamtwirkung des Gebäudes von großer Bedeutung sind, wiederherzustellen. Dies gilt auch für die Ausführung und Abmessung der Dachüberstände an Ortgang und Traufe.

Beim Anbringen einer Außendämmung ist außerdem die Lage der Fenster zu berücksichtigen. Ortstypisch sind Laibungen mit einer geringen Tiefe (bis max. 12 cm) bzw. eine beinahe bündige Anordnung gegenüber der Fassade. Ein Erscheinungsbild mit tief in den Wandöffnungen liegenden Fenstern ist zu vermeiden.

Die energetische Gebäudesanierung ist eine wichtige Aufgabenstellung im Zusammenhang mit der Erhaltung überlieferter Gebäudedetails. Es gilt auch neue Materialien zur „raumsparenden Außendämmung“ bzw. vielfältige Ansätze zur Innendämmung zu berücksichtigen und das Kosten-/ Nutzen-Verhältnis jeweils im Einzelfall zu prüfen.



Hauptstraße 108



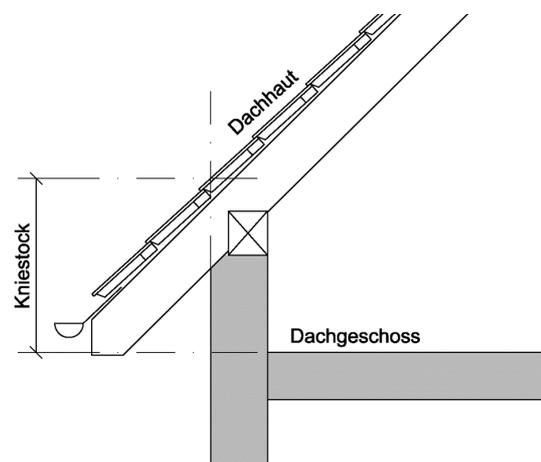
Schillerstraße 47

## § 15 Kniestock

- (1) Bei erhaltenen wertvollen stadtbildprägenden Gebäuden ist die neue Ausbildung eines Kniestocks nicht zugelassen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten ist die Ausbildung eines Kniestocks bis max. 1,00 m Höhe (Kniestock = gemessen von Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss mit dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante Dachdeckung) zugelassen.
- (3) Als Ausnahme kann in begründeten Fällen eine andere Höhe zugelassen werden, wenn sich die Fassadengliederung harmonisch in die nähere Umgebung und die Traufhöhe in die Höhenentwicklung des Ensembles einfügt.



Bei historischen Gebäuden gibt es i.d.R. keinen Kniestock, hier Hauptstraße 46



## § 16 Außenliegende Wärmedämmung

- (1) Bei bestehenden Gebäuden, ausgenommen Kulturdenkmäler oder Gebäude mit Sichtfachwerk, ist außenliegende Wärmedämmung als Ausnahme zulässig, wenn wesentliche Gestaltungselemente und Proportionen erhalten bleiben oder wieder hergestellt werden.
- (2) Außenliegende Wärmedämmung ist bei Kulturdenkmälern und den erhaltenen wertvollen stadtbildprägenden Gebäuden nicht zulässig. Ausnahmen können in begründeten Fällen und nach Vorlage von Befunduntersuchungen zugelassen werden. Sämtliche Gestaltungselemente und bauliche Details müssen dabei detailgetreu wieder hergestellt werden.

### 3 Gebäudegestaltung



klare Fassadeneinteilung Bachstraße 3



Pfarrhausgäßle 3, Fenster Hochformat + Unterlicht + Mittelsprosse



Kornhausstraße 1, Fenster Hochformat + 2-flügelig

#### Fassaden und Fenster

Bedingt durch die Fachwerkkonstruktion und Mischbauweise der meisten historischen Gebäude innerhalb der Innenstadt ergibt sich eine klare und geordnete Fassadeneinteilung. Die Fassaden sind überwiegend symmetrisch mit geringen Abweichungen, die sich durch die Fachwerkkonstruktion oder die Raumanordnung ergeben können.

Die Wirkung eines Hauses hängt wesentlich von der Form und Größe der Fenster ab. Historische Fenster machen sichtbar, mit welcher handwerklichen Meisterschaft sie gefertigt und wie mit einfachsten Mitteln überzeugende gestalterische Wirkungen erzielt wurden.

Die überlieferten Fensterformate sind meist hochformatig. Die Fensterteilungen sind bedingt durch die konstruktiven Möglichkeiten der damaligen Zeit eher kleinteilig und weisen eine Teilung in zwei Öffnungsflügel, häufig mit zusätzlichen Sprossen und ein feststehendes Oberteil auf. Die geteilten Flügel lassen sich leicht öffnen, stehen nicht sehr weit in den Raum hinein und können durch das niedrigere Scheibengewicht sogar mit schmalen Profilen auskommen.

Vorgetäuschte Teilungen, wie aufgeklebte und aufgesetzte Sprossen, erzeugen eine missverständliche Wahrnehmung, da die Konstruktion nicht mit einer guten Fenster- und Fassadengestaltung übereinstimmt.

Durch die überwiegende Fachwerkbauweise ist die geringe Laibungstiefe der Fenster markant für die Fassadenerscheinung, d.h. die Fenster sind oft fast bündig zur Fassade angeordnet. Dadurch ergibt sich ein eher flächiges, fein gegliedertes Erscheinungsbild.

Fensterbänder und andere Fenster sind möglich, wenn sich das Fassadenbild in die Umgebung einfügt.

### 3.3 Wandöffnungen und Wandeinschnitte

#### § 17 Anordnung und Größe der Wandöffnungen

**Grundsatz:** Wesentliches Merkmal für den in Aulendorf üblichen Fachwerks- und Mauerwerksbau ist die regelgerechte Anordnung und der große Anteil von Wandflächen an der gesamten Fassadenfläche. Alle Öffnungen müssen sich der Wandfläche unterordnen und allseits von Wandfläche umschlossen sein.

- (1) Bei erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden sind die Öffnungen der Wand (Fenster, Türen und Tore) einschließlich historisch vorgegebenen Umrahmungen zu erhalten und wiederherzustellen. Veränderungen sind zulässig, wenn sie sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren und diese wiederherstellen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind Wandöffnungen so anzuordnen, dass sie nach Proportion und Größe aufeinander abgestimmt sind. Sie sind so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt (Lochfassade).

#### § 18 Wandeinschnitte / Loggien

- (1) Zugelassen sind untergeordnete Wandeinschnitte z.B. für überdachte Eingänge und geschlossene Loggien, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind. Gebäudeeinschnitte über Eck, beispielsweise für Loggien, sind nicht zulässig.
- (2) Offene Loggien sind als Ausnahme auch in einsehbaren Bereichen zulässig, wenn das Gesamterscheinungsbild vom öffentlichen Raum aus nicht beeinträchtigt wird.

#### § 19 Fenster

**Grundsatz:** Die Wandöffnungen für Fenster sollen bis zum Traufbereich überwiegend gleich groß sein. Im Giebelbereich sollen die Wandöffnungen für Fenster kleiner ausgebildet und überwiegend symmetrisch angeordnet werden.

- (1) Fenster in stadtbildprägenden Gebäuden sind im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.
- (2) Vorhandene Fensterteilungen, die dieser Satzung entsprechen, sind zu erhalten.
- (3) Bei Neu- und Umbauten müssen Fenster eine dem Gebäude und dem Stadtbild angemessene Gestaltung erhalten, die in Anlehnung an die Historie Unterteilungen vorsieht, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen. Fenster ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,30 m sind in mindestens zwei stehende Flügel zu unterteilen. Als Ausnahme können andere Fensterteilungen und Fensterbänder zugelassen werden, wenn sie sich in das Fassadenbild und die nähere Umgebung einfügen.
- (4) Sprossenimitationen zwischen den Scheiben sind nicht zulässig. Auf das Glas aufgesetzte Sprossen sind nur zulässig, wenn im Scheibenzwischenraum Abstandhalterprofile eingebaut sind.
- (5) Die sichtbaren Profile von Fenstern (Rahmen, Flügel und Sprossen) sind aus Holz herzustellen und mit Wetterschenkeln auszuführen. Wetterschenkel können mit einer Metallabdeckung in gleicher Farbe wie das Fenster versehen werden. Andere Materialien können nach Vorlage von Ausführungsdetails als Ausnahme zugelassen werden, wenn wesentliche Gestaltungselemente und Proportionen analog zu historischen Fenstern erreicht werden.
- (6) Die Fenstersimse sowie Gewände und Putzfaschen an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten. Bei Neubauten sind die Simse aus nicht polierten Natur- oder Werksteinen oder aus nicht glänzendem bzw. gestrichenem Blech zulässig.
- (7) Glasbausteine sind an vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden nicht zulässig. Ebenso sind spiegelnde, farbige oder strukturierte Fensterverglasungen nicht zulässig.

### 3 Gebäudegestaltung

#### Schaufenster

Die Nutzung der Erdgeschosszone durch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen erfordert offene Fassadengestaltungen mit großzügigen Schaufenstern.

Obwohl das Erscheinungsbild der Gebäude hauptsächlich durch die Obergeschosse und den Giebel geprägt wird, kann ein harmonisches Gesamtbild nur durch an das Gebäude angepasste Öffnungen im Erdgeschoss erreicht werden.

Der Bezug zu den Obergeschossen sollte durch Material, Farbe und Gliederung der Erdgeschosszone hergestellt werden.

Positive Beispiele verfügen über Schaufenster- und Türöffnungen, die in Größe, Anordnung und teilweise sogar Fensterteilung Bezug auf die Gesamtfassade nehmen. Die Gestaltung selbst kann dabei durchaus eine zeitgemäße Architektursprache haben.



Schaufenstereinteilung mit Bezug zur übrigen Fassade Hauptstraße 81 und 83



Beispiel für moderne Schaufenstergestaltung in Biberach

#### Türen und Tore

Zu jedem Gebäude gehört eine typische Haustür, die das Erscheinungsbild und die Adresse eines Gebäudes mitprägt. Insbesondere charakteristische Türen und Tore setzen in der Innenstadt von Aulendorf Akzente und tragen zu einem erhaltenswerten und unverwechselbaren Stadtbild bei.

Bestehende historische Türen und Tore sollten demnach nach Möglichkeit erhalten werden oder in einer angemessenen Optik erneuert werden. Typisches Material für Türen ist Holz.



Haustür mit Natursteingewände Bahnhofstr. 1



farbiges Türblatt + Putzfassade Im Gumpen 3



historische Tür mit Sanierungsbedarf Zollenreuter Straße 12

**§ 20      Schaufenster**

- (1) Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmsweise können Schaufenster auch in Obergeschossen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild der Fassade und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Größe, Anordnung und Teilung von Schaufenstern müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der gesamten Fassade im Sinne einer einheitlich gestalteten Lochfassade entsprechen.
- (2) Schaufenster sind in der Form stehender Rechtecke auszuführen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn sie sich in den Maßstab und die Gestaltung des Gebäudes einfügen.
- (3) Schaufensterrahmen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Bei der Verwendung von Metall sind die Rahmen profiliert auszubilden.
- (4) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden.

**§ 21      Türen und Fenstertüren**

- (1) Zulässig sind Türen und Fenstertüren im Erdgeschoss mit einer lichten Breite bis 1,20 m. Breitere Türen müssen zweiflügelig ausgebildet werden.
- (2) Abweichend können in den oberen Geschossen Fenstertüren bis zu einer lichten Breite von 1,20 m zugelassen werden, wenn diese auf die Gesamtfassade und die Umgebung abgestimmt sind.

**§ 22      Außentüren und Tore**

- (1) Historische Außentüren und Tore sind zu erhalten. Insbesondere bei stadtbildprägenden Gebäuden sind Tore und Türen im zeittypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen. Dies gilt auch für Türgewände, Torbögen, Radabweiser u.a. Details.
- (2) Bei Neu- und Umbauten sind Tore und Türen so anzuordnen, dass große zusammenhängende Wandflächen erhalten bleiben und der Anteil der Wandfläche einer Fassade gegenüber den Flächen der Öffnungen überwiegt. Tore und Türen sind ab einer Öffnungsbreite von 1,20 m in zwei Flügel zu unterteilen. Straßenseitige Hoftore und Türen sind in Holz oder Stahl auszuführen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- (3) Tore sind als zweiflügelige Drehtore oder als Kipptore auszubilden. Automatikschiebetüren und Falttüren können als Ausnahme nach Vorlage von Ausführungsdetails zugelassen werden. Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind mit Holz zu verkleiden.
- (4) Hof- oder Garagenzufahrten dürfen eine Breite von max. 3,50 m haben.

### 3 Gebäudegestaltung



Lamellenläden Eckstraße 16 2



Einfache Holzklappläden Schuhhalde 2



Moderne Fensterschiebeläden Pfarrhausgäßle 3



Bsp. Markisen, auf Schaufenster bezogen und auf Fassade abgestimmt  
Hindenburgstraße 2 in Biberach

#### Klappläden

Rollladenkästen sind wärmetechnisch nur schwer abzudichtende Löcher in der Außenwand. Einfache Holzklappläden bieten dagegen einen zusätzlichen Wärme- und Schallschutz. Als Gestaltungselemente sind sie häufig an historischen Fassaden unverzichtbar und setzen sich farblich meist deutlich von der Putzfassade ab. Dadurch beleben sie das Erscheinungsbild der Gebäude. Gleichzeitig fügen sie den Fassaden eine weitere Schicht hinzu, die zusammen mit anderen Gestaltungselementen zu einer gegliederten Gesamtwirkung beiträgt.

Die hölzernen Klappläden selbst sind oft äußerst abwechslungsreich und mit liebevoll gestalteten handwerklichen Details ausgeführt.

#### Markisen

Eine Abstimmung der Markisen auf das gesamte Gebäude ist wichtig. Dies bezieht sich zum einen auf die Einteilung, d.h. die Ausrichtung der Markisenbreite auf die einzelnen Schaufenster, zum anderen sind Farbgebung und Material auf die gesamte Fassade abzustimmen.

Durchgehende Markisen im Erdgeschoss sind zu vermeiden, da ansonsten der Bezug zu den Obergeschossen vollständig unterbrochen wird.

### § 23 Fensterläden, Rollläden und Jalousien (Sicht- und Sonnenschutz)

- (1) Bei stadtbildprägenden Gebäuden sind zeittypische Fensterläden zu erhalten oder wiederherzustellen. Der Einbau von Rollläden und Außenjalousien ist bei stadtbildprägenden Gebäuden nicht zulässig.
- (2) Nach Möglichkeit sind Fensterläden, die ursprünglich an Gebäuden, die i.S. dieser Satzung nicht geschützt sind, vorhanden waren und entfernt oder verändert wurden, wiederherzustellen.
- (3) Als Sicht- und Witterungsschutz sind Klapp- und Schiebeläden an Türen und Fenstern aus deckend beschichtetem Holz zulässig. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten und ggf. zu erneuern/ zu ersetzen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Zustand eine Erhaltung nicht mehr zulässt; in diesem Fall sind die Fensterläden durch neue Fensterläden zu ersetzen und entsprechend dem Befund, der Gebäudecharakteristik oder dem Straßenbild auszuführen. Als Ausnahme von den vorstehenden Regelungen können andere Werkstoffe als Holz zugelassen werden, wenn hierdurch die gleiche optische Wirkung erreicht wird.

- (4) Bei Neu- und Umbauten sind Rollläden oder Außenjalousien zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken. Führungsschienen sind dem Farbton der Fensterrahmen anzupassen.

### § 24 Markisen

- (1) Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Metall oder aufrollbare oder zusammenfaltbare Markisen aus Stoff zulässig. Sie dürfen nur einen untergeordneten Bereich der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen. Seitlich geschlossene Markisen, z.B. Korbmarkisen sind nicht zulässig.
- (2) Die Markisen sind auf die Schaufenster abzustimmen. Durchgängige Markisen über die gesamte Hausbreite sind unzulässig. Die Maßstäblichkeit und Gliederung der Fassade muss erhalten bleiben. Als Bestandteil des Erscheinungsbildes der Gesamtfassade müssen die Markisen auf die Gliederung und Farbgestaltung anderer Fassadenelemente (z. B. Fassadenfarbe, Werbeanlagen) abgestimmt werden.
- (3) Die Markisen müssen vor Gebäuden frei auskragen und dürfen wesentliche Architekturteile nicht dauerhaft überdecken. Halterungskästen dürfen nicht störend in Erscheinung treten. Von der Fassade aus gerechnet dürfen Markisen höchstens eine Tiefe von 2,50 m aufweisen. Kein Bestandteil der Markise darf jedoch näher als 0,50 m an den Rand einer Fahrbahn heranreichen. Als Fahrbahn gelten auch Entwässerungsrinnen und Radwege.

### 3 Gebäudegestaltung



Anbau Bachstraße 3



Treppenaufgang Graf-Erwin-Straße 26

#### Anbauten

Balkone und Wintergärten sind zur Straße orientiert für den Innenstadtbereich eher untypische Elemente. Um die Straßenansichten nicht zu stören, sollten sie daher auf rückwärtige, nicht einsehbare Bereiche beschränkt bleiben.

Anbauten und andere untergeordnete Bauteile sind in der gleichen Formensprache, Dimension und Charakter wie das Hauptgebäude zu gestalten. In Dimension und Charakter sollten sie sich dem jeweiligen Gebäude anpassen.

#### Vordächer

An den historisch überlieferten Gebäuden sind in der Regel keine Vordächer über den Hauseingängen angebracht.

Neue Vordächer sollten daher möglichst transparent und unauffällig gestaltet werden, um das Erscheinungsbild der Fassade nicht zu beeinträchtigen.

#### Außentreppen

Vereinzelt sind in der Innenstadt von Aulendorf topografisch bedingt außenliegende Treppen zu den Hauseingängen vorhanden. Die Stufen sind dabei in der Regel in Naturstein ausgeführt. Die Treppengeländer mit ihren filigranen Metallkonstruktionen ergänzen den ortstypischen Charakter.



Außentreppen mit Sanierungsbedarf, Eckstraße



Treppenaufgang Zollenreuter Straße 16

### 3.4 Anbauten

#### § 25 Balkone, Wintergärten

- (1) An- und Vorbauten, wie Balkone, Lauben, Erker und Wintergärten sind an stadtbildprägenden Gebäuden nicht zulässig, wenn sie dem zeittypischen Baustil widersprechen.
- (2) Bei Neu- oder Umbauten sind Balkone, Lauben, Erker und Wintergärten entlang der Haupteinschlüsse (Hauptstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße) nur in Hofbereichen, Zufahrten und in vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereichen als eigenständige Konstruktionen in leichter Holzbauweise oder als filigrane Stahlbauweise zulässig.

#### § 26 Vordächer, Beleuchtung, Eingangstreppe

- (1) Frei auskragende Vordächer über Hauseingängen sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 0,70 m zulässig, wenn der Verkehrsraum zwischen auskragendem Vordach und gegenüberliegender Gebäudewand mindestens 5,0 m beträgt und sie sich in die Umgebung einfügen. Sie sind als filigrane und transparente Stahl-Glas-Konstruktion auszuführen. Die Verwendung von farbigem oder spiegelndem Glas ist nicht zulässig.
- (2) Private Leuchten an Gebäuden oder Einfriedungen, die direkt nach vorne abstrahlen, sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn das Straßenbild dadurch nicht gestört wird.
- (3) Eine behindertengerechte Zugänglichkeit der Gebäude ist grundsätzlich anzustreben. Eingangstreppe sind in Material und Dimension der Fassade anzupassen. Zulässig sind Natursteine oder Sichtbetonelemente mit matter und nicht polierter Oberfläche. In ihren Abmessungen müssen diese dem jeweiligen Hauseingang entsprechen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden. Historische Eingänge und Treppenstufen, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sollen bestehen bleiben.

### 3 Gebäudegestaltung



farbige Putzfassade Hauptstraße 48



farblich betontes Sichtfachwerk Bachstraße 6

#### Farben

Die Farbgebung eines Gebäudes ist durch ihre Fernwirkung von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Sie spielt für die Atmosphäre in der Innenstadt von Aulendorf eine bedeutende Rolle und ist ein zentrales Gestaltungselement. Die Farbgestaltung eines Gebäudes setzt sich aus der Fassadenfläche mit der Wand- bzw. Putzfarbe und der Farbgebung für Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Fensterläden, Gesimse, Gewände um Fenster oder Türen oder auch Sichtfachwerk zusammen und sollte einer überlieferten Bautradition angemessen eingesetzt werden.

Die Grundfarbe der Wandflächen ist im Farbton eher zurückhaltend zu wählen. Hier sollen in erster Linie Farben aus dem Spektrum der Kalk- und Mineralfarben zum Einsatz kommen, da diese dem historischen Erscheinungsbild in der Oberflächentextur und den Farbtönen entsprechen. Reine Kunststoffdispersionsfarben sind oft zu glänzend und grell in der Farbgebung, bewirken damit ein ungewünschtes Hervorstechen im Stadtbild und stören das harmonische Erscheinungsbild. Zudem bilden Kunststoffdispersionsfarben eine Art Plastikhaut auf der Oberfläche und schränken damit auch die Feuchtigkeitsregulierung der Wand ein.

Bei der Wahl des Farbtones sollte bei historischen Bauten zunächst nach der ursprünglichen Farbgebung gesucht werden. Dies gilt vor allem auch für Fachwerkbauten.

Die Putzfassaden historisch geprägter Gebäude in der Innenstadt weisen überwiegend helle sandfarbige, gelbliche bis ockerfarbene Farbtöne auf. Gebäudedetails wie Fenster und ihre Läden, sowie Türen und Tore und ihre Umrahmungen sind als Schmuckfarben oft zur Wandfarbe farblich deutlich akzentuiert.

Für stadtbildprägende Gebäude aber auch für Neu- und Umbauten ist ein abgestimmtes Farbkonzept vorzulegen. Farbkonzepte zeigen, ob sich die Fassadengestaltung in den jeweiligen Straßen- oder Platzraum der Innenstadt einordnet.

Insgesamt ist auf ein stimmiges Farbkonzept zu achten. Dabei ist auch die Farbgebung der benachbarten Gebäude zu berücksichtigen, um eine harmonische und dennoch abwechslungsreiche Gesamtwirkung der Straßenräume zu erreichen.

### 3.5 Farbe

Die Farbgebung von Gebäuden und einzelnen Bauteilen ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung und ein wichtiges Gestaltungsmerkmal. Das Zusammenwirken mit den Farben von benachbarten Gebäuden und Bauteilen ist zu beachten.

#### § 28 Farbgestaltung und Konzeption

Grundsatz: Bei jeder farblichen Neugestaltung an einem bestehenden Gebäude und für Um- und Neubaumaßnahmen ist ein Farbkonzept vorzulegen und mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Das Farbkonzept zielt auf eine dem Gebäude und der Umgebung angemessene Farbigkeit sowie auf eine harmonische Farbkombination ab. Eine farbliche Vielfalt soll angestrebt werden.

- (1) Bei der Erneuerung und/oder Änderung der Anstriche von Fassaden und Außenbauteilen, wie z.B. Fensterläden oder Türen, sind Farben in dem für das Stadtbild charakteristischen Tönen zu verwenden. Bei jeglicher Neugestaltung der Fassaden ist zur Farbbestimmung die Stadt hinzuzuziehen. Das Anbringen von Farbmustern, ggf. auch an einzelnen Bauteilen, kann zur Abstimmung mit der Stadt verlangt werden.
- (2) Die Farbkonzepte für erhaltenswerte stadtbildprägender Gebäude müssen sich an dem zeittypischen Baustil orientieren.
- (3) Für Neubau- und umfassende Modernisierungsmaßnahmen ist ein Farbkonzept zu erstellen, in dem die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt sind. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit Außenanlagen und Nachbargebäuden sowie für Werbeanlagen. Das Farbkonzept ist mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Schwarze, sehr dunkle oder grelle Farben und metallisch glänzende Materialien, eine mehrfarbige Gestaltung von Wandflächen und großflächige Bemalungen einer Fassade mit figürlichen oder abstrakten Elementen sind im gesamten Satzungsgebiet nicht zugelassen.

#### § 29 Putzfarben

Zugelassen sind für Wandanstriche alle Farbtöne aus dem Spektrum der Kalk- und Mineralfarben auch als eingefärbte Putze sowie helle und gedeckte Farben. Als Ausnahme davon können andere Farben verwendet werden, wenn sich diese in das Gesamtbild einfügen und nicht störend wirken.



Auswahl der Wandfarben (ggf. Katalog im Stadtbauamt auslegen), Quelle: Keim-Palette Exclusiv

### 3 Gebäudegestaltung



farbige Klappläden Im Gumpen 3



farbige Steingewände Bachstraße 6



farbige Klappläden und Putzfasche Radgasse 1



Sichtfachwerk natur Kolpingstraße 12



farbiges Gesims Hauptstraße 68



abgesetztes Gesims Schuhhalde 2

#### Farbige Akzente

An vielen Gebäuden tragen die hölzernen Bauteile, die gleichzeitig als Zierelemente eingesetzt werden, durch ihre kräftige Farbgebung zu einem abwechslungsreichen Gesamtbild der Gebäude bei.

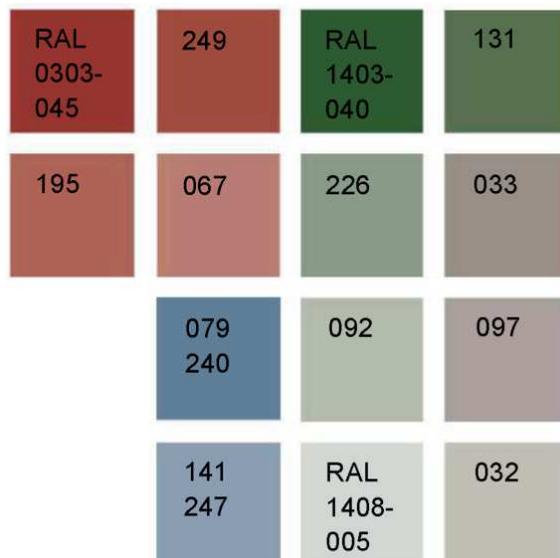
Die Fensterrahmen und -sprossen sind in der Regel eher zurückhaltend in Weiß oder hellem Grau gehalten, was zu einer frischen Wirkung gegenüber den dunkel erscheinenden Glasöffnungen führt.

### § 30 Farbige Bauteile

- (1) Hölzerne Bauelemente, z.B. Ortgangbretter und Traufkästen, sichtbare Balkenköpfe und Holzsimse, Holzgewände um Fenster, Fensterläden als Schiebe- oder Klapppläden u.Ä. sind farbig deckend oder offenporig zu streichen bzw. zu lasieren. Naturbelassene Holzteile sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind grellfarbige oder schwarzbraune, glänzende Lacke und Lasuren.

- (2) Bei Fenstern und Fenstertüren aus Holz sind die Farben Weiß und helles Grau zulässig. Fenster und Fenstertüren aus Metall sind in den o.g. Farbtönen zu streichen oder pulverbeschichtet auszuführen. Als Ausnahme können in begründeten Fällen andere Farben oder eine naturbelassene Behandlung zugelassen werden.
- (3) Bei Schaufenstern, Türen und Toren aus Holz oder Metall sind alle Farben aus dem Spektrum der Fassadenfarben sowie die naturbelassene oder pulverbeschichtete Behandlung zulässig. Als Ausnahmen können in begründeten Fällen andere Farben oder eine naturbelassene Behandlung zugelassen werden.



Schmuckfarben für Fensterläden, Türen, Tore und sonstige Architekturdetails

Quelle: Keim-Palette Avantgarde und RAL (s. Eintrag Farbefeld)

## 4 Sonderanlagen



nicht einsehbare Solaranlagen  
(Foto: Soli fer Solardach GmbH)



Solaranlage auf Schleppgaube  
(Foto: Soli fer Solardach GmbH)

### Solaranlagen in der Innenstadt

Bei der Suche nach tragfähigen Energiekonzepten muss insbesondere in Innenstädten die gestalterische Wirkung von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen überprüft und Lösungsansätze aufgezeigt werden, die die Bedeutung des Stadtbilds berücksichtigen. Dächer ohne gestalterische Überlegungen mit diesen Anlagen zu überformen, bewirkt eine deutliche Störung des Gesamtbildes der Stadt und des einzelnen Gebäudes.

Die Gebäude in der Innenstadt besitzen auf Grund der dichten Bebauung und gegenseitiger Verschattung nur einen vergleichsweise geringen Anteil geeigneter Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie. Die Dachlandschaft der Innenstadt von Aulendorf und damit das Gesamtbild sollen nach Möglichkeit nicht durch weitere Dachaufbauten wie Solar- oder Photovoltaikanlagen gestört werden. Diese sind lediglich an nicht vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen möglich. Darüber hinaus ist auch die Außenwirkung der Stadtsilhouette mit zu betrachten (z.B. Aussicht von Schloss). Im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung der Gebäude, können Anlagen in kleinerem Maßstab an diesen nicht einsehbaren Dachflächen angeordnet werden.

Für größere Photovoltaikanlagen sind z.B. große gewerbliche oder öffentliche Gebäude außerhalb der Innenstadt besser geeignet. Interessierte Hauseigentümer von Innenstadtbauwerken sollten sich bevorzugt an solchen möglichen Gemeinschafts-Solaranlagen beteiligen können.

Folgende **Grundsätze** sind für die Anbringung von Solaranlagen zu beachten:

- nicht einsehbare Flächen nutzen
- Anlagen in die Dachfläche integrieren, z.B. mit Solarziegeln
- besser Dachflächen von Nebengebäuden als von Hauptgebäuden nutzen

**§ 31 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

- (1) Erhaltenswerte stadtbildprägende Gebäude sind von Anlagen zur photovoltaischen und solarthermischen Nutzung freizuhalten.
- (2) Bei Neu- und Umbauten sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Straßenraumniveau, den umliegenden Höhen und den Zufahrtsstraßen nicht einsehbaren Dachflächen angeordnet sind. Sie müssen in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachfläche angeordnet sein. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig.
- (3) Gestalterisch unterschiedliche Elemente dürfen nicht gleichzeitig verwendet werden. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, wie Dachflächenfenster, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Gauben und ggf. Zwerchgiebel darf ca. 50 % der Gesamtdachbreite nicht überschreiten.
- (4) Auf Dachgauben können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in die Dachfläche integriert sind und sich gestalterisch unterordnen.

**§ 32 Technische Anlagen, Außenantennen, Versorgungsleitungen**

- (1) Technische Anlagen wie Klimaanlage, Klimageräte, Außengeräte von Wärmepumpen etc. sind nur integriert in die Gebäude oder zur straßenabgewandten Seite und nicht einsehbar zulässig. Notwendige Lüftungsöffnungen müssen farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt sein.
- (2) Soweit im Satzungsgebiet der Anschluss einer Erdverkabelung möglich ist, ist die Errichtung neuer Außenantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang unzulässig.
- (3) Außenantennen und Satellitenanlagen (o.Ä. Empfangsanlagen) sind auf vom Straßenraum nicht einsehbaren Dachflächen unterhalb der Firstlinie zulässig. Sie müssen farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Außenantennen im Hinblick auf ihre Größe oder dem Anbringungsort nicht störend in Erscheinung treten.
- (4) Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Schaltkästen sind stets zugänglich in Gebäuden oder Mauern einzubauen. Soweit dies aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann hiervon abgesehen werden.

## 5 Werbeanlagen



Werbung auf Fassade abgestimmt Kolpingstraße 28



aufgemalter Schriftzug Radgasse 1



aufgemalter Schriftzug Hauptstraße 42

### Werbeanlagen

Die Werbeanlagen in den Innenstädten nehmen in Anzahl, Größe und Auffälligkeit stetig zu. Um eine Überformung des Stadtbildes durch Werbung zu vermeiden, werden in der Satzung verschiedene Vorgaben gemacht.

Es gilt dabei insbesondere, eine Verträglichkeit dieser Anlagen mit dem Stadtbild zu erreichen sowie Werbeanlagen eines Gebäudes aufeinander abzustimmen - vor allem dann, wenn mehrere Geschäfte in einem Haus aufeinandertreffen. Ihre Anzahl ist dabei in der Regel auf eine Werbeanlage für jedes Geschäft beschränkt.

Die Anordnung der Werbeanlagen soll so erfolgen, dass sie sich in das Erscheinungsbild der Fassade und der Umgebung einfügen. Das bereits lebendige und abwechslungsreiche Bild der unterschiedlichen Häuser soll den Eindruck bestimmen, nicht aber die unterschiedlichste Art und Gestaltung der Werbeanlagen.

**§ 33 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Gliederung, Standort und Anzahl in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und in das Straßen- und Platzbild einfügen. Das gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen.
- (2) Werbeanlagen müssen sich der Fassade der Gebäude und ihrer Gliederung unterordnen. Sie dürfen Bau- und wichtige Architekturgliederungen sowie die Gestaltung prägende Bauteile (z.B. Gesimse, Ornamente, Stuckaturen, Inschriften) nicht verdecken oder überschneiden. Sie haben den Gestaltungsgrundsätzen dieser Satzung zu entsprechen, die der Wahrung des städtebaulichen und baulichen Charakters der Innenstadt von Aulendorf dienen.

**§ 34 Ort und Anzahl der ortsfesten Werbeanlagen**

- (1) Ortsfeste Werbeanlagen dürfen nur auf vorhandene Betriebe hinweisen und nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden:
  - in Vorgärten, an Bäumen, an Einfriedungen und an Außentreppen,
  - auf oder an Dächern, Schornsteinen, Kaminen, Hausgiebeln sowie sonstigen hochragenden Bauteilen,
  - auf oder an Leitungsmasten,
  - an Gebäudefassaden oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses,
  - an Sonnenschutzeinrichtungen, Türen, Toren und Fensterläden,
  - an architektonischen Gliederungen wie Gesimsen usw.
- (3) Das Bekleben von Gebäudeteilen ist nicht zulässig (s. auch Ausnahme für Schaufenster § 38).
- (4) Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Schmiedeeiserne Ausleger und individuell gefertigte Nasenschilder im Sinne von § 36 werden hierbei nicht mitgerechnet. Werbeanlagen verschiedener Geschäfte in einem Haus müssen in der Größe aufeinander abgestimmt sein.

**§ 35 Ausführung ortsfester Werbeanlagen**

- (1) Ortsfeste Werbeanlagen auf oder an Fassadenwänden (Flachwerbung) dürfen nur aus auf der Fassade aufgemalten oder vor der Fassade liegenden einzelnen Schriftzeichen aus Metall, Kunststoff oder Glas bestehen. Die Höhe von Schriftzügen darf bis zu 40 cm betragen, einzelne Zeichen oder Buchstaben dürfen 60 cm nicht überschreiten.
- (2) Sie sind als einzeiliger, horizontal unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebrachter Schriftzug zulässig. Die Länge der Werbeanlage darf höchstens zwei Drittel der Fassadenbreite überspannen. Von den Gebäudeecken ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- (3) Als Ausnahme kann je nach Gebäudegröße und Sichtbedingung ein größeres Maß und/oder eine andere Lage zugelassen werden. Zusätzlich ist eine Ausnahmeregelung zu treffen, sofern das Mietverhältnis (Vermieter-Mieter) ein Schild entsprechend der Satzung nicht ermöglicht.

## 5 Werbeanlagen



historisches Nasenschild Hauptstraße 42



Auslegerschild Im Gumpen 1

### Ausführung unterschiedlicher Werbeanlagen

Als besonderer Akzent, der in den Straßenraum hineinwirkt, ist die Anbringung von schmiedeeisernen Auslegern oder Nasenschildern möglich. Diese sind in der Innenstadt von Aulendorf noch vereinzelt vorhanden und oft handwerklich aufwendig gestaltet.

Die Beklebung von Schaufenstern wird in der Satzung restriktiv gehandhabt, da in jedem Fall der Bezug zwischen Innen- und Außenraum im Sinne eines „Schaufensters“ gewährleistet bleiben soll. Zudem stören großflächig verklebte Schaufenster - oft in grellen Farben - das Gesamtbild der Gebäude in großem Maße.

**§ 36 Ausführung auskragender Werbeanlagen**

- (1) Als Werbeanlage, die von Wänden auskragen, ist im Erdgeschoss an der Hausfront je Ladeneinheit maximal ein individuell gestaltetes, die Durchsicht auf den öffentlichen Raum nicht wesentlich hemmendes Hinweisschild (Ausleger, Nasenschild) zulässig.
- (2) Als Ausnahme können zusätzliche auskragende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich in das Erscheinungsbild der Umgebung einfügen.

**§ 37 Beleuchtung von Werbeanlagen**

- (1) Direkt nach vorne leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind Buchstaben die seitlich oder nach hinten abstrahlen. Dies gilt nicht für das A bei Apotheken. Leuchtwerbung ist in Verbindung mit individuell gestalteten Nasenschildern gemäß § 36 Abs. 3 zulässig. Die Lichtstärke der Leuchtmittel ist auf die Beleuchtung der Werbeanlage zu beschränken.
- (2) Laufschriften, Blinklichter o.Ä. sowie farbige Be- und Hinterleuchtungen sind nicht zulässig.

**§ 38 Werbung an Schaufenstern**

- (1) Schaufenster und andere Fenster dürfen zu Werbezwecken nicht mit Materialien, die die Durchsicht hemmen, beklebt oder bestrichen werden.
- (2) Schaufenster dürfen nicht dauerhaft und großflächig mit Preis- oder sonstigen Hinweisschildern zu Sonderaktionen beklebt oder beschrieben werden. Bis zu einer Dauer von 4 Wochen sind bei Sonderaktionen und Ankündigungen von Veranstaltungen ausnahmsweise das Bekleben mit Folien o.ä. mit untergeordneten Hinweisen und Informationen bis max. 20 % der Glasfläche zulässig.

**§ 39 Warenautomaten**

- (1) Warenautomaten mit einer Größe bis insgesamt 0,8 m<sup>2</sup> und maximal 20 cm Tiefe sind in Passagen, Hauseingängen und ausnahmsweise an Hauswänden nur zulässig, wenn sie an der Hauswand befestigt sind. Störende Häufungen oder Wiederholungen von Automaten sind nicht zulässig.
- (2) An Baudenkmalern und stadtbildprägenden Gebäuden sind Warenautomaten unzulässig.

## 6 Freiflächen



Großer Garten mit Steinmauer (Stützmauer) Schulstraße



Hausgarten Eckstraße 43



Hausgarten Kneippstraße / Ecke Schillerstraße



Vorgarten mit Steinmauer und Metallzaun Schulstraße 7

### Das Gebäude mit seinem Umfeld – Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Private Freiflächen und Gartenanlagen insbesondere in den Hanglagen mit der markanten Topografie zum Gumpen, zur Schul- und auch zur Poststraße prägen das Stadtbild von Aulendorf und sind von Bedeutung für die Durchgrünung der Innenstadt. Der Erhalt der begrünten Hangsituationen zur Ablesbarkeit der Topografie und als wertvolles Wohnumfeld steht daher im besonderen Interesse der Stadtentwicklung. Dabei ist auch das

Die unbebauten Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen und das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Mit einer gärtnerischen Gestaltung der Garten- und Freiflächen sowie eine möglichst wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen soll zudem der zunehmenden Versiegelung von Flächen entgegengewirkt werden.

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Umfeld der Gebäude. Durch ihre Anordnung und Gestaltung prägen sie den Charakter von Straßen, Gassen und Platzräumen.

Aufgrund der bewegten Topographie kommen in Aulendorf zahlreiche Treppenanlagen und Stützmauern hinzu, oft durch einfache Metallgeländer ergänzt. Sie sind im ortstypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

## § 40 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

- (1) Vorhandene private Hof-, Garten- und Freiflächen sind zu erhalten und überwiegend als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Schotterflächen sind ausschließlich zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten zulässig. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen.

Bei erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäuden sind Grundstückseinfassungen, Hofabschlüsse, Tore oder Freitreppen im ortstypischen Baustil zu erhalten oder wiederherzustellen.

- (2) Einfriedungen von Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum sind mit einer Gesamthöhe von 0,90 bis 1,20 m zulässig. Sie sind als Schichtenmauerwerk aus Natursteinmauern, Sichtbetonmauern oder verputztem Mauerwerk auszubilden. Als Ausnahme können senkrecht strukturierte Zäune aus Holzlatten oder Metallstäben (keine Stahlgitterzäune) zugelassen werden. Freiflächen zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschrankt werden.
- (3) Die Zufahrts-, Wege- und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die öffentlichen Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mindestens 30 %) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.



Hanggarten Schuhhalde 6



Fassadenbegrünung Zeppelinstraße 23



Vorgarten mit Holzzaun Zollenreuter Straße 16



Hausgarten am Hang Schulstraße 10

## 7 Verfahren, Zuständigkeiten, Ordnungswidrigkeiten



Hauptstraße Blick zum Schloss (Foto: Buch Aulendorf)



Hauptstraße heute

Ein mobiler Gestaltungsbeirat der AKBW (Architektenkammer Baden-Württemberg) kann im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bei Änderungs- und neuen Vorhaben, die Auswirkungen auf das Stadtbild haben, als Beratung einbezogen werden (s. Präambel).

#### § 41 Ausnahmen und Befreiung

- (1) Von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung können gemäß § 56 (3) LBO Ausnahmen zugelassen werden, wenn die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.
- (2) Sind keine Voraussetzungen für die Ausnahmen festgesetzt, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn:
  - a) eine Beeinträchtigung des historischen Bildes der Innenstadt nicht zu befürchten ist und
  - b) auf andere Weise die Ziele dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erreicht werden.
- (3) Im Übrigen kann nach § 56 (5) LBO eine Befreiung erteilt werden.

#### § 42 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung dadurch zuwider handelt, dass er bauliche Maßnahmen an:
  - a) Dächern abweichend von den Regelungen der §§ 7 – 12 durchführt.
  - b) Fassaden abweichend von den Regelungen der §§ 13 – 16 durchführt.
  - c) Wandöffnungen abweichend von den Regelungen der §§ 17 – 22 durchführt.
  - d) Sicht und Sonnenschutz abweichend von den Regelungen der §§ 23 und 24 anbringt.
  - e) Anbauten abweichend von den Regelungen der §§ 25 und 26 durchführt.
  - f) Farben abweichend von den Regelungen der §§ 28 – 30 durchführt.
  - g) Sonnenenergieanlagen, Antennen und Parabolantennen abweichend von den Regelungen der §§ 31 und 32 durchführt.
  - h) Werbeanlagen und Automaten abweichend von den Regelungen der §§ 33 – 39 durchführt.
- (2) Nach § 75 Abs. 4 LBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden.
- (3) Ordnungswidrig gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage ohne die nach § 2 Abs. 1 erforderliche Genehmigung abbricht, errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- € geahndet werden.

#### § 43 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung werden die Örtlichen Bauvorschriften bestehender Bebauungspläne durch die Festsetzungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ersetzt.

Hinweis:

Die Regelungen zur Sondernutzung öffentlicher Flächen bleiben von dieser Satzung unberührt.

#### **Nichtbeachtung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:**

*Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann eine Geldbuße bis zu 100.000 € zur Folge haben. Da die Erhaltungssatzung dem öffentlichen Interesse der Bewahrung des historischen Stadtbildes dient, muss ihren Vorgaben Nachdruck verliehen werden.*

## 7 Verfahren, Zuständigkeiten, Ordnungswidrigkeiten



Erbaut 1563 , u.a. Nutzung als Apotheke Foto Ende 19. Jhd. Hauptstraße 41 (Foto: Buch Aulendorf - Unsere Heimat)



Hauptstraße 41 im Jahr 2017



Bahnhofstraße Anfang 20. Jh. (Foto: <http://de.nailizakon.com>)



Bahnhofstraße heute

## Ausfertigung / Verfahrensvermerke

Klausursitzung Gemeinderat zur Stadtbildanalyse	am: 07.05.2018
Bürgerinfo-Veranstaltung zur Stadtbildanalyse	am: 12.06.2018
öffentliche Sitzung des Gemeinderats Kenntnisnahme Stadtbildanalyse und Beschlüsse zum weiteren Verfahren	am: 23.07.2018
Klausursitzung Gemeinderat zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	am: 19.07.2019
Klausursitzung Gemeinderat Fortschreibung Vertiefungsbereiche Rahmenplanung und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	am: 25.09.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Bürgerinformationsveranstaltung zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und zur Rahmenplanung mit Vertiefungsbereichen	am: 24.10.2019
Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am: 20.01.2020
Veröffentlichung Beteiligung und Auslegungsbeschluss im Amtsblatt	am: XX.01.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	vom: XX.01.2020 bis XX.02.2020
Satzungsbeschluss des Gemeinderats gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am: XX.XX.2020
Genehmigung der Örtlichen Bauvorschriften durch das LRA	am: XX.XX.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 172 BauGB	am: XX.XX.2020

Stadt Aulendorf, den .....

gez. Matthias Burth, Bürgermeister

## Impressum

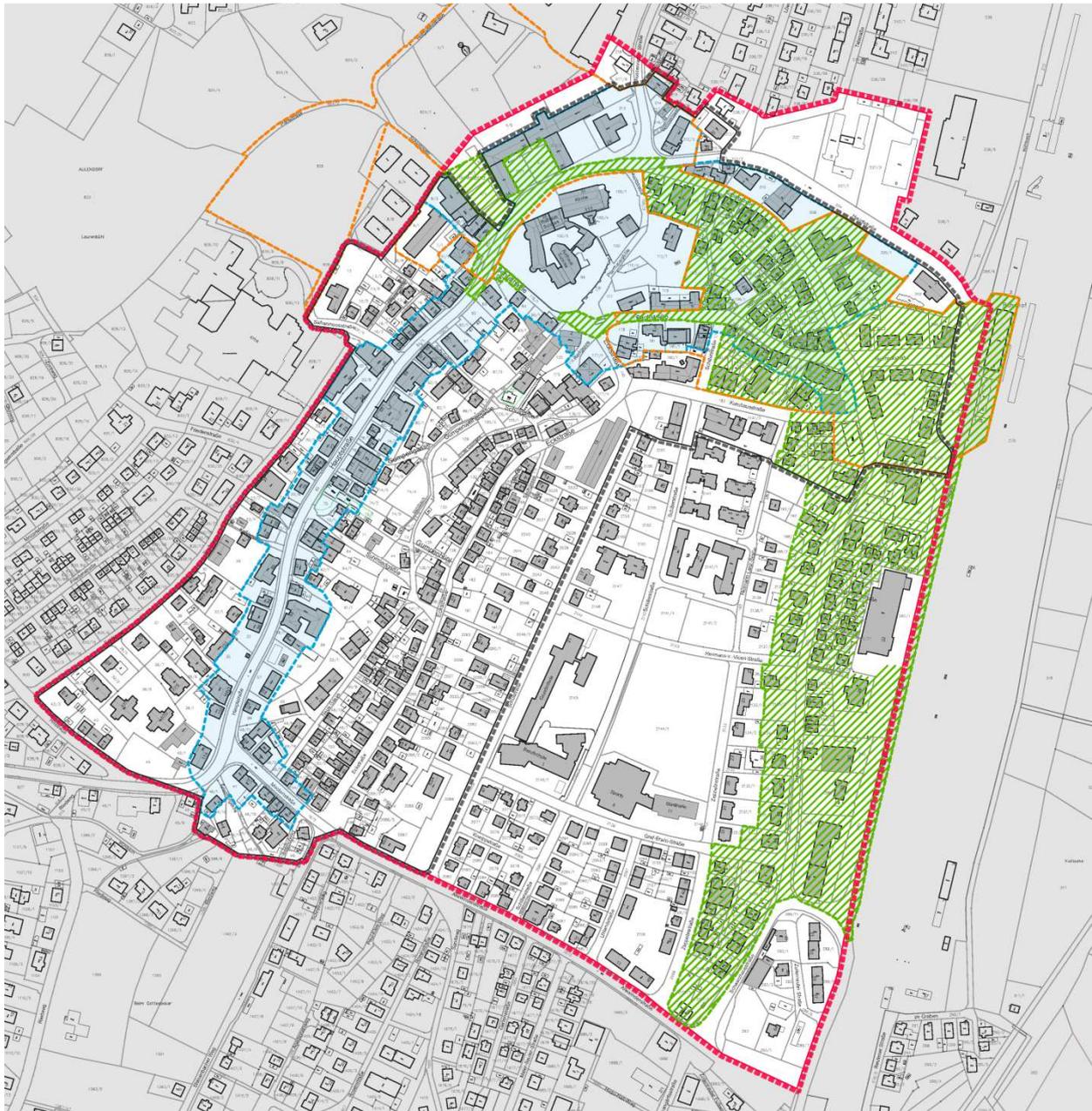
Stand: Entwurf vom 07. Januar 2020

- Herausgeber: Stadt Aulendorf  
Bauamt  
Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf  
Frau Schellhorn, Stadtbaumeisterin Telefon: 07525/934-144  
[www.aulendorf.de](http://www.aulendorf.de)
- Erarbeitung: FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur  
Dipl.-Ing. Petra Zeese, Freie Architektin und Stadtplanerin BDA DASL SRL  
Katja Uster, M.Eng. Stadtplanung  
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart  
Telefon: 0711 / 45 95 70-19  
E-Mail: [fpz@fpz-zeese.de](mailto:fpz@fpz-zeese.de)  
[www.fpz-zeese.de](http://www.fpz-zeese.de)
- Kartengrundlagen: Stadt Aulendorf - Bauamt
- Bilder: M. Hecht, K. Braunger: Aulendorf - Unsere Heimat 1990  
Seiten: 18, 56, 58
- Fotos/Grafiken: FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur

# Anlage 1

Lageplan (ohne Maßstab)

## „Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt Aulendorf“ vom 02.07.2019



### Legende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt - 1. Änderung"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan "Innenstadt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Unterstadt"
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Stadt kern II"
-  Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplan "Innenstadt", ca. 44,9 ha



## Anlage 2

Lageplan (ohne Maßstab)

### „Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude“ vom 02.07.2019



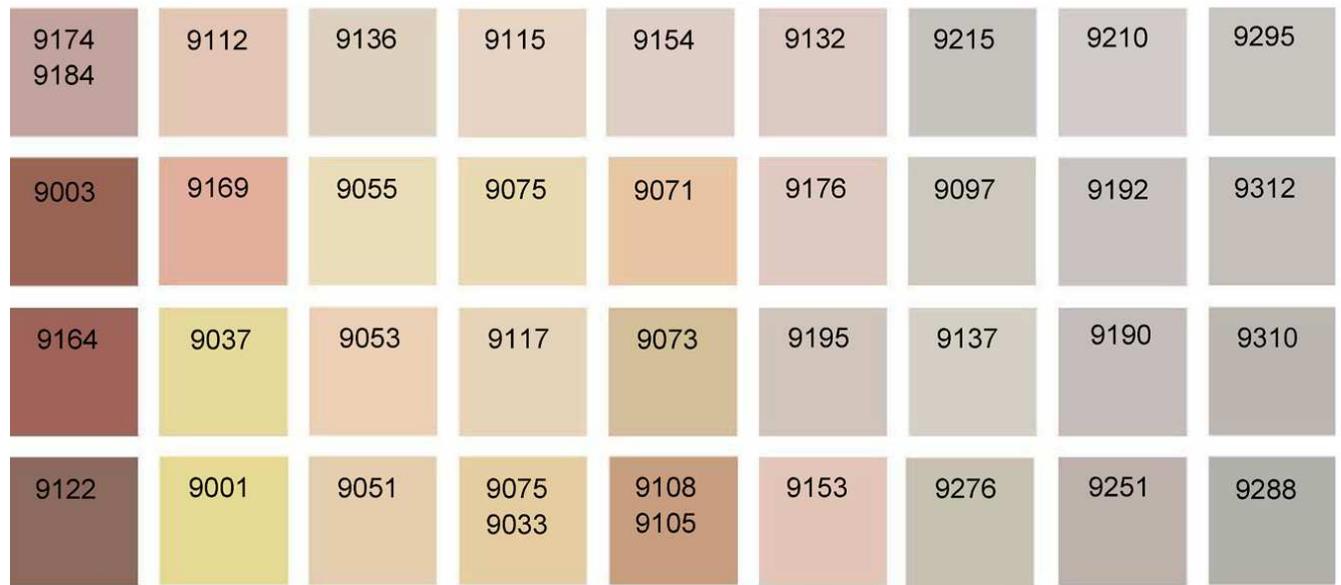
-  Baudenkmal
-  Baudenkmal mit Sanierungsbedarf
-  erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude
-  erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf



## Anlage 3

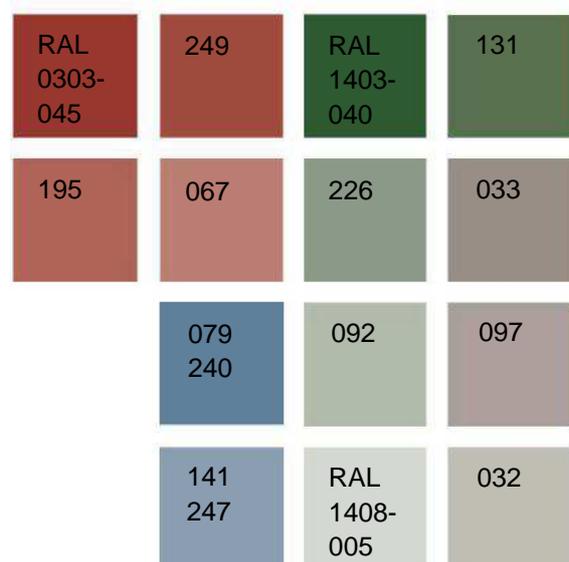
### Farbkatalog

#### zu § 29 Putzfarben:



Quelle: Keim-Palette Exklusiv

#### zu § 30 Farbige Bauteile:



Quelle: Keim-Palette Avantgarde und RAL (s. Eintrag Farbfeld)

## Anlage 4

### **Begriffe**

- (1) Die Stadt Aulendorf wird mit dem Wort „Stadt“ bezeichnet.
- (2) Bauliche Anlagen sind Anlagen im Sinne von § 2 LBO, insbesondere auch Werbeanlagen.
- (3) Dachaufbauten sind Dachgauben, Dachflächenfenster, Glasziegelflächen, Zwerchgiebel, Kamine sowie auf dem Dach aufgebrachte Antennen-, Photovoltaik- und Kollektoranlagen.
- (4) Einzelgauben sind Dachgauben mit einem einzigen stehenden Fenster. Doppelgauben sind Dachgauben, in die zwei stehende Fenster integriert sind. Dreifach- oder Mehrfachgauben sind Dachgauben mit drei oder mehr stehenden Fenstern.  
Die Dachbreite als Bezugsgröße zu Dachaufbauten u.a. bezieht sich auf die Außenkante der Dachhaut (Ortgang).
- (5) Grelle Farben sind z.B. stark leuchtende, ungebrochene Farben und Neonfarben.
- (6) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, auch wenn es sich nicht um bauliche Anlagen handelt. Dazu gehören auch Markenzeichen und Logos von Firmen.
- (7) Einheimische Holzarten sind alle Gehölze, die in Deutschland heimisch sind oder in größerem Umfang kultiviert werden, z. B. Eiche, Fichte, Kiefer, Lärche.
- (8) Blockinnenflächen sind rückwärtige Bereiche, wie Höfe oder Gärten, die zu Straßen oder Gassen durch Hauptgebäude abgeschirmt sind.



<b>Bürgermeister</b> Matthias Burth		<b>Vorlagen-Nr. 10/159/2020</b>	
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 7      Bahnbrücke Rugetsweiler - Vergabe der Abbrucharbeiten</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> In der Sitzung des Gemeinderates am 04.11.2019 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Gemeinderat stimmt dem geänderten Planentwurf zu.</li> <li>2. Die Verwaltung wird ermächtigt auf Grundlage der vorgelegten Planung die Maßnahme auszuschreiben.</li> <li>3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Abbrucharbeiten an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben, sofern das Ausschreibungsergebnis nicht mehr als 10 % von der vorgelegten Kostenberechnung abweicht.</li> </ol> <p>Die Durchführung der Arbeiten wurde auf drei Ausschreibungen aufgeteilt:</p> <p><u>Freimachung Baufeld</u> Die Arbeiten beinhalten die Abräumung des Baufeldes, die Fällung der Bäume und die Entfernung des Bewuchses sowie die Rodung der Wurzelstöcke. Die Kostenberechnung beläuft sich auf ca. 18.000 €.</p> <p><u>Abbruch Brücke und Vorbereitung des Baufeldes</u> Die Arbeiten umfassen den Abbruch der Bestandsbrücke, die Herstellung der Zufahrten und die Einrichtung der BE-Fläche. Die Kostenberechnung beläuft sich auf ca. 300.000 €.</p> <p><u>Neubau Brücke mit Straßenbau</u> Die Ausschreibung umfasst den Neubau der Brücke, den Neubau der Straße und die erforderliche Straßensanierung. Die Kostenberechnung sieht Kosten in Höhe von ca. 1.282.000 € vor.</p> <p>Die Arbeiten für den Abbruch der Brücke und die Vorbereitung des Baufeldes wurden öffentliche ausgeschrieben. Die Öffnung der Angebote erfolgt am 03.02.2020. Nach Prüfung des Ausschreibungsergebnisses durch das Ingenieurbüro Zimmermann ist ersichtlich, ob eine Vergabe in der Sitzung des Gemeinderates am 10.02.2020 erforderlich ist. Das Ergebnis der Prüfung wird nachgereicht. Die Vergabe der Arbeiten für den Abbruch der Bahnbrücke Rugetsweiler wird vorsorglich auf die Tagesordnung genommen.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Gemeinderat vergibt die Arbeiten für den Abbruch der Bahnbrücke an den wirtschaftlichsten Bieter.</p>			
<b>Anlagen:</b>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>    <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister    <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei            <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 30.01.2020</p>			





# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b> Matthias Burth		<b>Vorlagen-Nr. 10/158/2020</b>	
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 8      Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu</b></p> <p><b>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</b></p> <p><b>2. Zustimmung zum Planentwurf</b></p> <p><b>3. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung und Anhörung Träger öffentlicher Belange</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>Durch die vorliegende Planung wird der südwestliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ aufgehoben. Für den Aufhebungsbereich ist beabsichtigt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Für den Fall, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan irgendwann aufgehoben wird, soll sichergestellt werden, dass nicht der aus rechtlicher Sicht angreifbare rechtsverbindliche Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr ein gemäß § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Die Aufhebung dient folglich der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.</p> <p>Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Aufhebungsbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die im Bereich ausgeübte und auch zukünftig vorgesehene Nutzung (Gebäude und Anlagen zur Aufbereitung und zum Aufschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung von „gewerblichen Bauflächen“ hergeleitet werden.</p> <p>Für die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB zu erstellen.</p> <p>Der Aufhebungsbereich umfasst ca. 1,13 ha.</p> <p>Durch die Aufhebung entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, da das Gebiet nach der Aufhebung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB (mit Misch- bzw. Gewerbegebietscharakter) anzusehen ist und demnach keine weitergehenden Eingriffe als bei der Fortdauer der Gültigkeit des Bebauungsplanes zulässig sein werden.</p> <p><b>Erfordernis der Planung</b></p> <p>Die Stadt Aulendorf hat 1998 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ aufgestellt. Ziel der Planung war grundsätzlich die Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ setzt für den Aufhebungsbereich bisher ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem erheblich belästigende Betriebe ausgeschlossen sind. Hierdurch wird jedoch der Gebietscharakter eines Industriegebietes unterlaufen, weshalb ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ eingeleitet wurde.</p> <p>Der südliche Bereich ist jedoch nicht Teil des Änderungsverfahrens. In diesem Bereich beabsichtigt die Stadt Aulendorf dagegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufhebung dieses Teilbereichs dient der Schaffung von Rechtssicherheit und</p>			

Rechtsklarheit. Es soll sichergestellt werden, dass für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauGB kein rechtswidriger Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr § 34 BauGB.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes bestände die Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes auch für den genannten Teilbereich. Hiergegen spricht, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch die zweckgebundenen Steuerungsmöglichkeiten dem eigentlichen Ziel der Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks, am nächsten kommt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann sich in dem südlichen Bereich ein Bauschutt- und Recyclingunternehmen ansiedeln, welches in einem reinen Gewerbegebiet nicht zulässig wäre. Dennoch werden die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen und Emissionen einer detaillierten Prüfung unterzogen und so die Verträglichkeit mit der umgebenden Bestandsbebauung sichergestellt. Aus diesen Gründen ist die Aufhebung einer reinen Überplanung bzw. einer Änderung vorzuziehen.

### **Stand vor und nach der Aufhebung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ setzt derzeit für den Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Dabei wurden erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Durch die vorliegende Planung wird der vorliegende Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich sind damit gegenstandslos. Die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Vorhaben ergibt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Zukünftig soll durch den in Planung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu eine zweckgebundene Steuerung des Bereichs ermöglicht werden.

### **Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Bereich der Aufhebung befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf. Nordöstlich schließt die Hasengärtlestraße an. Im Westen wird das Gebiet von einem noch im Aufhebungsbereich liegenden Bahngleis begrenzt. Südlich verläuft die Bahnstrecke „Aulendorf – Altshausen“. Im nördlichen Bereich der Aufhebung stößt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker II“; die hier anschließenden Flächen sind von kleinteiliger gewerblicher Bebauung geprägt. Der Aufhebungsbereich selbst wird derzeit von der Firma Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellen-Mischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenen kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche. Dem Aufhebungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Einzig als Lebensraum für Zauneidechsen hat es eine mittlere Bedeutung.

Rund 150 m weiter westlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“. Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Aufhebungsbereichs. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es nicht zur einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g FFH-Gebietes, da in dem durch die Aufhebung entstehenden Innenbereich (gem. § 34 BauGB) aufgrund der umliegenden (Betriebsleiter-)Wohnnutzungen keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig wären und damit keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten sind. Konkrete Nachweise dazu, ob von einem neuen Bauvorhaben im Aufhebungsbereich Wirkungen ausgehen können, die sich aus das FFH-Gebiet negativ auswirken, sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall zu prüfen. Generell ist jedoch durch die Aufhebung im Vergleich zum Istzustand keine Verschlechterung für das o.g. FFH-Gebiet zu erwarten.

Etwa 100 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Achtobel“. Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 33 Naturschutzgesetz BW geschützte Biotope „Feldgehölze am Bahndamm südlich Aulendorf“ und „Feldgehölz am Bahndamm Aulendorf-Altshausen“. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder v.g. Biotope sind gem. den durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz und Luftschadstoffgutachten) nicht zu erwarten.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Durch die Aufhebung und die damit einhergehende Entstehung eines Innenbereichs gem. § 34 BauGB kommt es nicht zu Eingriffen, die über das hinausgehen, was durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits jetzt zulässig ist. Es ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Wird der Bebauungsplan in dem betrachteten Teilbereich nicht aufgehoben, gelten weiterhin die bisherigen Festsetzungen. Eine weitere Bebauung und Nutzung des Bereichs ist nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,80 und Gebäudehöhen bis 13,00 m möglich.

Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB statt. Wesentliche Stellungnahmen wurden nicht eingereicht. Die eingereichten Stellungnahmen werden in der Sitzung vorgestellt. Eine Beschlussfassung über die eingereichten Stellungnahmen ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Vertreter des Büro Sieber werden an der Sitzung anwesend und den Planentwurf vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf zum Bebauungsplan zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.01.2020.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit diesem Entwurf die ortsübliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **Anlagen:**

Entwurf des Bebauungsplanes zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 21.01.2020  
Lageplan

### **Beschlussauszüge für**

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

Aulendorf, den 30.01.2020







# Entwurf

**Stadt Aulendorf**

**Aufhebung eines Teilbereiches des  
Bebauungsplanes "Gewerbe- und  
Industriepark Sanddäcker III, Bauabschnitt 1"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Fassung vom 21.01.2020

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zeichenerklärung 5
4	Satzung 6
5	Begründung – Städtebaulicher Teil 8
6	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 11
7	Begründung – Sonstiges 31
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 32
9	Begründung – Bilddokumentation 33
10	Verfahrensvermerke 34

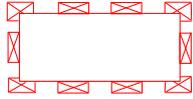
- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

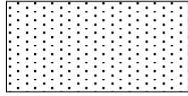
### 2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Stadt Aulendorf (Planfassung vom 09.02.1999).

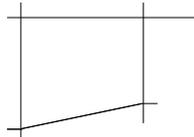
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

3.1



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

3.2



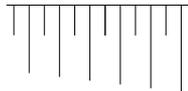
**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

1570

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

3.4



**Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1"**

Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" der Stadt Aulendorf (Planfassung vom 09.02.1999) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 21.01.2020.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

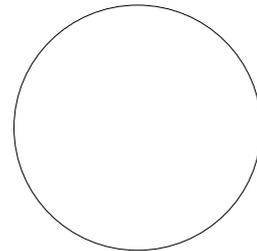
Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 21.01.2020. Der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" wird die Begründung vom 21.01.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

#### §4 In-Kraft-Treten

Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**5.1 Allgemeine Angaben****5.1.1 Zusammenfassung**

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

**5.2 Abgrenzung und Beschreibung des Aufhebungsbereiches**

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

5.2.1.2 Der Aufhebungsbereich grenzt im Osten an die "Hasengärtlestraße" an. Westlich grenzt der Aufhebungsbereich an stillgelegte Bahngleise an. Südlich verläuft die Bahnstrecke "Herbertingen-Aulendorf". Im nördlichen Bereich stößt der Geltungsbereich dieser Aufhebung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1", und zwar ohne Lücke oder Überlagerung, an.

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

**5.3 Entwicklung und Systematik der Planung**

5.3.1.1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Planung grundsätzlich zugestimmt.

5.3.1.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**5.4 Erfordernis der Planung**

5.4.1.1 Die Stadt Aulendorf hat im Jahr 1998 den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" aufgestellt. Ziel der Planung war grundsätzlich die Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt für den Aufhebungsbereich bisher ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Hierdurch wird jedoch der Gebietscharakter eines Industriegebietes unterlaufen, weshalb ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" eingeleitet

wurde. Der südliche Bereich jedoch ist nicht Teil des Änderungsverfahrens. In diesem Bereich beabsichtigt die Stadt dagegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufhebung dieses Teilbereiches dient der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Es soll sichergestellt werden, dass für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauGB kein rechtswidriger Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr § 34 BauGB.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 5.4.1.2 Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes bestünde die Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes auch für den genannten Teilbereich. Hiergegen spricht, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch die zweckgebundenen Steuerungsmöglichkeiten dem eigentlichen Ziel, der Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks, am nächsten kommt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann sich in dem südlichen Bereich ein Bauschutt- und Recyclingunternehmen ansiedeln, welches in einem reinen Gewerbegebiet nicht zulässig wäre. Dennoch werden die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen und Emissionen einer detaillierten Prüfung unterzogen und so die Verträglichkeit mit der umgebenden Bestandsbebauung sichergestellt. Aus diesen Gründen ist die Aufhebung einer reinen Überplanung bzw. einer Änderung vorzuziehen.

## **5.5 Übergeordnete Planungen**

- 5.5.1.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 5.5.1.2 Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt.
- 5.5.1.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

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

### **5.6.1 Stand vor der Aufhebung**

- 5.6.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" setzt derzeit für den Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Dabei wurden erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

### **5.6.2 Stand nach der Aufhebung**

- 5.6.2.1 Durch die vorliegende Planung wird der vorliegende Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich sind damit gegenstandslos. Die Genehmigungsfähigkeit von geplanten Vorhaben beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.
- 5.6.2.2 Zukünftig soll durch den in Planung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu eine zweckgebundene Steuerung des Bereichs ermöglicht werden.

## 6 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

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

#### 6.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

6.1.1.1 Durch die vorliegende Planung wird der südwestliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" aufgehoben. Für den Aufhebungsbereich beabsichtigt die Stadt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Für den Fall, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan irgendwann aufgehoben wird, soll sichergestellt werden, dass nicht der aus rechtlicher Sicht angreifbare rechtsverbindliche Bebauungsplan zum Vorschein kommt, sondern vielmehr ein gem. § 34 BauGB zu beurteilendes Gebiet. Die Aufhebung dient folglich der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

6.1.1.2 Der Bereich der Aufhebung befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf. Nordöstlich schließt die "Hasengärtlestraße" an; im Westen wird das Gebiet von einem noch im Aufhebungsbereich liegenden stillgelegten Bahngleis begrenzt. Südlich verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Im nördlichen Bereich der Aufhebung stößt der vorliegende Geltungsbereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriepark "Sandäcker II"; die hier anschließenden Flächen sind von kleinteiliger gewerblicher Bebauung geprägt.

6.1.1.3 Der Aufhebungsbereich selbst wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche.

6.1.1.4 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Aufhebungsbereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die im Bereich ausgeübte und auch zukünftig vorgesehene Nutzung (Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung von "gewerblichen Bauflächen" hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.

6.1.1.5 Für die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 6.1.1.6 Der Aufhebungsbereich umfasst ca. 1,31 ha.
- 6.1.1.7 Durch die Aufhebung entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, da das Gebiet nach der Aufhebung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB (mit Misch- bzw. Gewerbegebietscharakter) anzusehen ist und demnach keine weitergehenden Eingriffe als bei fortdauernder Gültigkeit des Bebauungsplanes zulässig sein werden.

## 6.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 6.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 6.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

### 6.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Der Aufhebungsbereich ist hierin als gewerbliche Baufläche (G, Bestand) dargestellt. Die im Bereich ausgeübte und auch zukünftig vorgesehene Nutzung (Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung von "gewerblichen Bauflächen" hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.

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

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

Rund 150 m weiter südwestlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Aufhebungsbereichs. In der südwestlich liegenden Teilfläche ist eine ehemals gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie kartierte magere Flachland-Mähwiese verzeichnet, die bei den Kartierungen im Rahmen der Erarbeitung des Managementplans zu o.g. FFH-Gebiet jedoch nicht mehr als FFH-Lebensraumtyp erfasst wurde (laut Kartierung im Jahr 2018 "Wiederherstellung innerhalb von 6 Jahren voraussichtlich nicht möglich"). Die kürzeste Entfernung vom Aufhebungsbereich zu den

Mähwiesen beträgt etwa 250 m, zu den Auwäldern entlang der "Ach" beträgt die Entfernung mindestens 500 m. Um zu prüfen, ob es durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zu einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes kommt, sind der Zustand vor der Aufhebung (Gültigkeit des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) und nach der Aufhebung (Innenbereich gem. § 34 BauGB) anzustellen.

Da der Aufhebungsbereich sowie die umliegenden Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits gewerblich bebaut sind bzw. genutzt werden, ist als Zustand nach der Aufhebung ein Innenbereich gem. § 34 BauGB mit der Gebietstypik "Gewerbegebiet" anzunehmen. Das heißt, dass sich im Aufhebungsbereich Betriebe baulich entwickeln oder neu ansiedeln können, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind; angesichts des baulichen Bestands sind ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Grundstücksfläche sowie Gebäudehöhen um die 10 m denkbar. Der Zustand vor der Aufhebung wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" abgebildet. Dieser setzt im Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>e</sub>) mit der Einschränkung fest, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl mit 0,80, die Geschoßflächenzahl mit 1,60 sowie die maximale Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt. Da in einem Industriegebiet gerade solche Betriebe untergebracht werden sollen, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist die bestehende Einschränkung des festgesetzten GI als widersprüchlich, zumindest als schwer deutbar anzusehen. Auf Grund der rechtlichen Unbestimmtheit der im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet ist ein exakter Vergleich des Rechtszustandes vor und nach der Bebauungsplan-Aufhebung nicht möglich. Grundsätzlich sind zwei Fälle denkbar: Erstens kann die bestehende Festsetzung so gedeutet werden, dass im eingeschränkten Industriegebiet tatsächlich alle erheblich belästigenden Betriebe unzulässig sind und das GI<sub>e</sub> damit faktisch einem Gewerbegebiet gleichkommt. Zweitens kann jedoch die Einschränkung auch als rechtsfehlerhaft und damit ungültig angesehen werden. Daraus würde folgen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes faktisch alle Gewerbebetriebe, auch die erheblich belästigenden, zulässig macht. Im ersteren Fall würden sich durch die Bebauungsplan-Aufhebung keine Änderungen ergeben, die zu einer Verschlechterung für das FFH-Gebiet führen können. Im letzteren Fall würde die Aufhebung eine Verbesserung für das FFH-Gebiet darstellen, da in dem entstehenden Innenbereich erheblich belästigende Gewerbebetriebe auf Grund der umliegenden (Betriebsleiter-)Wohnnutzungen vermutlich nicht zulässig wären. Konkrete Nachweise dazu, ob von einem neuen Bauvorhaben im Aufhebungsbereich Wirkungen ausgehen können, die sich auf das FFH-Gebiet negativ auswirken, sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall zu prüfen. Generell sind jedoch durch die Aufhebung im Vergleich zum Ist-Zustand keine Verschlechterungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes zu erwarten.

#### 6.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

— Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel" (Nr. 4.36.066).

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

#### 6.1.2.5 Biotopverbund:

- Der Aufhebungsbereich selbst hat auf Grund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und wegen der derzeitigen Nutzung (vorwiegend Offenboden) mit Ausnahme der in Teilbereichen bzw. im Umfeld vorkommenden Zauneidechsen keinen großen Lebensraumwert; er ist nicht Teil eines offensichtlichen Wanderkorridors.
- Auswirkungen auf den Biotopverbund sind daher nicht erkennbar. Zu den Auswirkungen auf den Zauneidechsen-Lebensraum: siehe den Punkt 6.2.1.1 "Schutzgut Arten und Lebensräume".

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

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

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

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

- Der Aufhebungsbereich liegt am südlichen Rand eines bestehenden Gewerbegebietes, daher grenzt im Norden gewerbliche Bebauung an. Weiter südlich, westlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten wird der Aufhebungsbereich von der "Hasengärtlestraße" begrenzt. Entlang der südwestlichen Grenze verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Entlang der westlichen Grenze des Aufhebungsbereichs verläuft (innerhalb des Geltungsbereichs) ein brachliegendes ehemaliges Industriegleis.
- Der Aufhebungsbereich wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Nach Regenereignissen liegen in verschiedenen Bereichen des Grundstücks temporäre Kleingewässer vor. Hinweise auf

eine Nutzung durch Amphibienarten gibt es jedoch nicht. Im Südwesten wird derzeit in mehreren Haufen Aushub aus Oberboden, Kies und steinigem Material gelagert. Teilweise sind diese ebenfalls mit ruderaler Vegetation bewachsen. Im südlichen Teil besteht eine Maschinenhalle, im nördlichen Bereich ein überdachter Lagerplatz. Dazwischen befindet sich eine asphaltierte Fläche. Westlich des überdachten Lagerplatzes werden derzeit weitere Materialien in Containern gelagert. Im südlichen Bereich besteht entlang der Grenze des Geltungsbereiches eine Böschung mit sehr hoher und dichter Vegetation. Hier wird auf der nordwestlichen Seite Material abgetragen, sodass sich steile Abbruchkanten gebildet haben. Südöstlich an den Aufhebungsbereich angrenzend befindet sich jüngerer Gehölzaufwuchs (v.a. Weide). An dieser Stelle befindet sich auch (außerhalb des Geltungsbereiches) ein durch Bodenverdichtung entstandenes Kleingewässer, in welchem im November 2019 drei nicht näher bestimmte Grünfrösche beobachtet wurden. Der Aufhebungsbereich selbst ist insgesamt als strukturarm einzuschätzen und bietet wenig Lebensraumpotenzial für eine große Zahl von Tier- und Pflanzenarten.

- Innerhalb des Aufhebungsbereichs sowie im näheren Umfeld wurden Zauneidechsen nachgewiesen (siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 10.12.2019). Die Zauneidechsen nachweise konzentrieren sich vor allem auf das brachliegende Industriegleis im westlichen Aufhebungsbereich. Der zweite Verbreitungsschwerpunkt befindet sich im Übergangsbereich zwischen teils eingewachsenen gekiesten Flächen mit Ruderalvegetation hin zu kleineren Büschen und Bäumen südöstlich des Geltungsbereichs. Bei den strukturarmen Flächen des zentralen Aufhebungsbereichs handelt es sich größtenteils um suboptimale Lebensräume für die Zauneidechse. Da im unmittelbaren Umfeld gut geeignete Habitate vorhanden sind, liegt eine Einwanderung der im Aufhebungsbereich nachgewiesenen juvenilen Tiere von außerhalb nahe. Auch aufgeschüttete Erdhäufen können potenziell geeignete Reproduktionsstätten darstellen, so dass auch eine Reproduktion innerhalb des Aufhebungsbereichs nicht ausgeschlossen werden kann.
- Im Aufhebungsbereich besteht eine mittlere Vorbelastung in Bezug auf Lärm, Störungen durch Betriebsverkehr und Materialbewegungen im Gebiet selbst und optische Störungen/Irritationen durch den Verkehr und die Einrichtungen im angrenzenden Gewerbegebiet. Durch die Bahnlinie im Süden und die Straße im Westen ist die Durchlässigkeit bzw. Erreichbarkeit des Gebietes für bodengebundene Tierarten stark eingeschränkt.
- Dem Aufhebungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut im Allgemeinen und eine mittlere Bedeutung für die Zauneidechsen zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bo-

denprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Großklimatisch zählt das Gebiet zum atlantisch getönten Klima des Voralpenraumes. Hinsichtlich der Höhe der Niederschläge wirkt sich besonders der Alpennordstau aus. Die Jahresmitteltemperatur (Station Aulendorf Spiegler) beträgt 7,6 °C und liegt damit 0,3 °C über derjenigen des Landkreises Ravensburg. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 902 mm ebenfalls geringer als der durchschnittliche Jahresniederschlag des Landkreises (1.100 mm). Die östlich angrenzende Schussen-Niederung ist ein Kaltluftsammlgebiet. Es ist davon auszugehen, dass kalte Luftmassen vorwiegend über ihre Zuflüsse, z.B. die südlich liegende "Zollenreuter Ach", in das Schussen-Tal transportiert werden.
- Innerhalb des Aufhebungsbereichs bestehen derzeit nur wenige, sehr kleinflächige bewachsene Bodenbereiche. Der Großteil der Flächen ist entweder bebaut bzw. versiegelt oder durch Offenboden gekennzeichnet. Daher wird im Gebiet die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt, was ein eher ungünstiges Kleinklima zur Folge hat. Die entlang der Grenzen des Geltungsbereichs an den Bahngleisen bestehenden Gehölze tragen zu einer Verbesserung der Luftqualität bei, da sie Stäube binden, Frischluft produzieren und durch Schattwurf und Transpiration für eine lokale Abkühlung und Luftbefeuchtung sorgen können.
- Aus dem betrieblichen Verkehr und der Betriebsausübung generell reichern sich Schadstoffe in der Luft an bzw. werden mit dem Wind verfrachtet. Dies betrifft insbesondere Stäube (siehe hierzu den Punkt 6.2.3.10 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen . . ." weiter unten). Auch der Kfz-Verkehr der angrenzenden Straße und die Einrichtungen bzw. der Verkehr der nördlich liegenden Gewerbeflächen führt zu einer Vorbelastung der Luftqualität. In Bezug auf Staubbiederschlag geht das Luftschadstoff-Gutachten von imA Richter & Röckle (04.12.2019) von einer geschätzten maximalen Vorbelastung von 0,07 g/(m<sup>2</sup>·d) aus. Selbst dieser Maximalwert liegt noch deutlich unter dem von der TA Luft vorgegebenen Immissionswert zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, so dass – auch bedingt durch die Lage in einem ländlichen Raum mit unmittelbar anschließender freier Landschaft – von einer mäßigen Vorbelastung in Bezug auf Staubbiederschlag auszugehen ist.
- Dem Aufhebungsbereich kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.
- Beim Aufhebungsbereich handelt sich um einen landschaftlich wenig attraktiven Bereich in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten am Südrand der Stadt Aulendorf. Entlang der "Hasengärtlestraße" besteht eine Reihe aus jüngeren Berg-Ahornbäumen. Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung (große Hallen und Hofflächen, Offenboden, Betriebslärm und -verkehr) ist der Bereich für Erholungszwecke nicht geeignet.

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

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

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

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

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

Im Aufhebungsbereich befinden sich keine Kulturgüter.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Aufhebungsbereichs keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.151-1.160 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund im Aufhebungsbereich aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden nur bis in eine Tiefe von 100 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie 3). Artesisch gespanntes Grundwasser ist möglich. Bei größeren Tiefen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg besteht zum Schutz genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen eine Bohrtiefenbeschränkung auf 188 m. Zudem besteht bei Bohrtiefen größer als 4 m die Möglichkeit, dass während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau Erdgas austritt.

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

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

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

6.2.2.1 Wird der Bebauungsplan in dem betrachteten Teilbereich nicht aufgehoben, gelten hier weiterhin die bisherigen Festsetzungen. Eine weitere Bebauung und Nutzung des Bereichs ist nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich. Dieser setzt im Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Da durch die genannte Einschränkung der Gebietscharakter eines Industriegebietes unterlaufen wird, ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus rechtlicher Sicht zwar als unklar zu bewerten. Für die im Aufhebungsbereich und benachbart vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen diente er jedoch als Genehmigungsgrundlage. Bei Nicht-Aufhebung kann also davon ausgegangen werden, dass im zu betrachtenden Bereich weiterhin eine gewerbliche Nutzung bestehen kann, die zu den oben in der Bestandsaufnahme beschriebenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt (Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft) und Landschaftsbild geführt hat bzw. noch führen kann. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung, der Nutzung erneuerbarer Energien, der Nutzungskonflikte (Schutzgut Mensch: Lärm, Erholung usw.) sowie mit Blick auf Kulturgüter und Wechselwirkungen ergeben sich keine Veränderungen.

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

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

— Die ohnehin nur sehr kleinflächig im Aufhebungsbereich vorkommenden naturnäheren Lebensräume (Ruderalvegetation, Kleinstgewässer) können im Rahmen der weiteren Betriebsausübung der ansässigen Firma verloren gehen, an anderer Stelle im Aufhebungsbereich jedoch wieder neu entstehen. An der biologischen Vielfalt werden sich voraussichtlich kaum Änderungen ergeben. Um die lokale Zauneidechsenpopulation zu sichern, sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung) sowie Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese werden über eine Festsetzung in dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" gesichert. Bei Nicht-Aufstellung oder späterer Aufhebung dieses

Bebauungsplanes sind evtl. erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz vertraglich mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer/Bauherren zu sichern.

- Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht kein Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die bestehende Nutzung wird fortgeführt. Die bereits stark vorbelasteten Böden sind weiterhin den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen ausgesetzt (Umlagerung, Auffüllung, Verdichtung, Versiegelung). Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Durch zusätzliche Baumaßnahmen sowie die normale Betriebsausübung kann es zu Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen kommen. Auch weitere Bodenabtragungen und -aufschüttungen können nicht ausgeschlossen werden. Neue Baukörper und Verkehrsflächen führen zu einer Versiegelung, welche die Böden weiter beeinträchtigt. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Der zukünftig gem. § 34 BauGB zulässige Versiegelungsgrad entspricht etwa dem, was auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits zulässt.
- Zusammenfassend sind für das Schutzgut Boden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Verschlechterungen zu erwarten.

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

- Da der Aufhebungsbereich bereits größtenteils bebaut ist (und noch weitergehender bebaut werden könnte), sind durch die Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes keine weiteren nachteiligen Veränderungen für das Schutzgut zu erwarten.
- Da im gewerblichen Bereich in der Regel keine Baumaßnahmen zu erwarten sind, die einen Eingriff in tiefere Bodenschichten erforderlich machen (keine Keller o.ä.), ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauzeit Grundwasser freigelegt wird. Daher können direkte Schadstoffeinträge während der Bauzeit ausgeschlossen werden. Nach Ende der Bauzeit stellen die vorhandenen bindigen Deckschichten einen effektiven Schutz des Aquifers dar und verhindern potenzielle indirekte Verunreinigungen des Grundwassers.
- Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits jetzt sehr gering. Daher sind durch eine mögliche zusätzliche Bebauung keine relevanten Verschlechterungen der Grundwasserspeisung zu erwarten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und anschließend gedrosselt dem Graben zuzuführen, der westlich entlang des stillgelegten Industriegleises verläuft. Es gibt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers (WE/1903/18/692.8), die bei Bedarf entsprechend angepasst wird. Das potenziell leicht verunreinigte Niederschlagswasser (z.B. von privaten Hof- und Verkehrsflächen) ist in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

- Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über das städtische Abwassernetz der Sammelkläranlage der Betriebswerke Aulendorf zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser, das im Aufhebungsbereich anfällt (z.B. Dachflächenwasser), ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den benachbarten Vorfluter einzuleiten. Das potenziell leicht verunreinigte Niederschlagswasser (z.B. von privaten Hof- und Verkehrsflächen) ist in den städtischen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Der Aufhebungsbereich ist bereits an die Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Aulendorf angeschlossen, so dass die Wasserversorgung des Gebietes gesichert ist.

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

- Der Aufhebungsbereich ist bereits jetzt in Bezug auf das Kleinklima bzw. die Luftqualität vorbelastet, da nur wenige Gehölze vorhanden sind, große Teile des Aufhebungsbereichs vegetationslos und ein Teil der Freiflächen auch versiegelt ist. An der hierdurch verursachten Wärmeabstrahlung wird sich durch die Aufhebung nichts ändern. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffemissionen sind auf Grund der Gebietsgröße, der zukünftigen Einstufung als Innenbereich und wegen des Schutzanspruchs der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten (siehe den Punkt 6.2.3.9 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen..."). Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Durch die bestehende und auch zukünftig zu erwartende gewerbliche Nutzung des Aufhebungsbereichs kommt es zwar zur Freisetzung von Treibhausgasen (z.B. aus den Abgasen der Verbrennungsmotoren von Fahrzeugen sowie aus Heizanlagen von Gebäuden). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die emittierte Menge sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirkt. Die kleinklimatischen Auswirkungen zukünftiger Vorhaben werden sich vor allem auf den Aufhebungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des entstehenden Innenbereichs gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung können durch Gehölz-Pflanzungen sowie geeignete Bodenbeläge (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert werden.
- Im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht durch die Aufhebung kein Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die Errichtung neuer Baukörper bzw. die weitere Nutzung des Grundstücks zur Umlagerung und Aufbereitung hat auf das Landschaftsbild keinen nennenswerten Einfluss, da lediglich Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbe- und Industrieparkes bebaut bzw. gewerblich genutzt werden. Der Aufhebungsbereich ist durch die Senkenlage sowie wegen der entlang der Bahnlinie bestehenden Gehölze nur begrenzt von außen her einsehbar. Es empfiehlt sich, auch langfristig auf eine gute Eingrünung des Gebietes (z.B. durch randliche Heckenpflanzungen sowie durch Baumpflanzungen im Aufhebungsbereich) zu achten.
- Durch die Aufhebung kommt es nicht zu einem Eingriff in das Schutzgut.

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

- Der Aufhebungsbereich bleibt als gewerblich nutzbare bzw. genutzte Fläche erhalten. Durch den Fortbestand des ansässigen Betriebes, langfristig evtl. auch durch die Neuansiedlung eines anderen Betriebes, können Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden.
- Mögliche Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung durch Nutzungen im Aufhebungsbereich sind bei Bedarf im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu betrachten. Ggf. ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind.
- An der geringen Bedeutung des Gebietes für die Naherholung ändert sich nichts, da das bestehende Wegenetz sowie der Gebietscharakter erhalten bleiben. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes kann durch größere Neubauten geringfügig beeinträchtigt werden; dies ist jedoch auch auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits möglich.
- Es verbleibt kein Eingriff in das Schutzgut.

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

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

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

- Bei neuen bzw. zusätzlichen Bauvorhaben kann es in der Bauphase temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die (Betriebsleiter-)Wohngebäude in dem angrenzenden, bereits bebauten Gewerbegebiet beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge eines möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den bestehenden oder noch zu errichtenden Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffemissionen sind auf Grund der Gebietsgröße, der zukünftigen Einstufung als Innenbereich und wegen des Schutzanspruchs der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten (siehe den Punkt 6.2.3.9 "Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen . . .").
- Über die bestehende Versiegelung hinaus wird es nur zu geringfügigen Erweiterungen des Gebäudebestands und der Hof- bzw. Verkehrsflächen kommen; relevante Auswirkungen auf das Kleinklima lassen sich hieraus nicht ableiten. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Aufhebungsbereich: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch eine nächtliche Beleuchtung im Aufhebungsbereich kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebäude oder in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollten insektenfreundliche Leuchtkörper in geringer Höhe installiert werden. Zudem sollte die Beleuchtung von Werbeanlagen möglichst reduziert oder unterlassen werden, um zu verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Sollten sich im Aufhebungsbereich Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die nach der Aufhebung zulässige Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch einen zukünftig evtl. stattfindenden Baustellenbetrieb ist im Falle einer zusätzlichen Bebauung im Aufhebungsbereich nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage von Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme ist möglich, muss jedoch bei Bedarf noch im Detail geprüft werden.

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

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

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

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

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

**6.2.4.1** Der Aufhebungsbereich erfüllt nach der Aufhebung die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich). Als Gebietstypik ist basierend auf der im Aufhebungsbereich und umliegend bestehenden Bebauung und Nutzung ein "Mischgebiet" bzw. ein "Gewerbegebiet" anzusetzen. Das heißt, dass sich nach der Aufhebung (Planungs-Zustand) Betriebe baulich entwickeln oder neu ansiedeln können, die in einem Misch- oder Gewerbegebiet zulässig sind; angesichts des baulichen Bestands sind ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Grundstücksfläche sowie Gebäudehöhen um die 10 m denkbar.

**6.2.4.2** Der Zustand vor der Aufhebung (Ist-Zustand) wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" abgebildet. Dieser setzt im Aufhebungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>e</sub>) mit der Einschränkung fest, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl mit 0,80, die Geschoßflächenzahl mit 1,60 sowie die maximale Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt. Da in einem Industriegebiet gerade solche Betriebe untergebracht werden sollen, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, ist die bestehende Einschränkung des festgesetzten GI als widersprüchlich, zumindest als schwer deutbar anzusehen.

6.2.4.3 Auf Grund der rechtlichen Unbestimmtheit der im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet ist ein exakter Vergleich des Rechtszustandes vor und nach der Bebauungsplan-Aufhebung nicht möglich. Grundsätzlich sind zwei Fälle denkbar: Erstens kann die bestehende Festsetzung so gedeutet werden, dass im eingeschränkten Industriegebiet tatsächlich alle erheblich belästigenden Betriebe unzulässig sind und das Gl<sub>6</sub> damit faktisch einem Gewerbegebiet gleichkommt. Zweitens kann jedoch die Einschränkung auch als rechtsfehlerhaft und damit ungültig angesehen werden. Daraus würde folgen, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Bereich des eingeschränkten Industriegebietes faktisch alle Gewerbebetriebe, auch die erheblich belästigenden, zulässig macht. Im ersteren Fall würden sich durch die Bebauungsplan-Aufhebung keine wesentlichen Änderungen ergeben für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben. Im letzteren Fall würde die Aufhebung eine Verbesserung für die zu betrachtenden Schutzgüter darstellen, da in dem entstehenden Innenbereich erheblich belästigende Gewerbebetriebe auf Grund der umliegenden (Betriebsleiter-)Wohnnutzungen vermutlich nicht zulässig wären. In jedem Fall kommt es nicht zu Eingriffen, die über das hinausgehen, was durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits jetzt zulässig ist. Es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

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

6.2.5.1 Als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes bestünde die Möglichkeit der Änderung des Bebauungsplanes auch für den genannten Teilbereich. Hiergegen spricht, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch die zweckgebundenen Steuerungsmöglichkeiten dem eigentlichen Ziel, der Entwicklung eines Gewerbe- und Industrieparks, am nächsten kommt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann sich in dem südlichen Bereich ein Bauschutt- und Recyclingunternehmen ansiedeln, welches in einem reinen Gewerbegebiet nicht zulässig wäre. Dennoch werden die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen und Emissionen einer detaillierten Prüfung unterzogen und so die Verträglichkeit mit der umgebenden Bestandsbebauung sichergestellt. Aus diesen Gründen ist die Aufhebung einer reinen Überplanung bzw. einer Änderung vorzuziehen.

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

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

- 6.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 6.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 6.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 6.3.2.1 Da die Aufhebung zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentlichen Veränderungen bewirkt, da auch nach der Aufhebung Baurecht gem. § 34 BauGB besteht und damit wie auch bei Nicht-Aufhebung eine gewerbliche Bebauung zulässig ist, sind keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten und ein Überwachung dieser Auswirkungen auf die Umwelt nicht notwendig. Mögliche Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens bzw. deren Überwachung werden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" dargestellt.
- 6.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 6.3.3.1 Durch die vorliegende Planung wird der südwestliche Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" aufgehoben. Der Aufhebungsbereich umfasst 1,31 ha.
- 6.3.3.2 Der Bereich der Aufhebung befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf. Nordöstlich schließt die "Hasengärtlestraße" an; im Westen wird das Gebiet von einem noch im Aufhebungsbereich liegenden stillgelegten Bahngleis begrenzt. Südlich verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Im nördlichen Bereich der Aufhebung stößt der vorliegende Geltungsbereich an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriepark "Sandäcker II"; die hier anschließenden Flächen sind von kleinteiliger gewerblicher Bebauung geprägt. Der Aufhebungsbereich selbst wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Er ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden

geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche. Dem Aufhebungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Einzig als Lebensraum für Zauneidechsen hat es eine mittlere Bedeutung.

- 6.3.3.3 Rund 150 m weiter südwestlich beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Aufhebungsbereichs. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des o.g. FFH-Gebietes, da in dem durch die Aufhebung entstehenden Innenbereich (gem. § 34 BauGB) auf Grund der umliegenden (Betriebsleiter-) Wohnnutzungen keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig wären und damit keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten sind. Konkrete Nachweise dazu, ob von einem neuen Bauvorhaben im Aufhebungsbereich Wirkungen ausgehen können, die sich auf das FFH-Gebiet negativ auswirken, sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für den Einzelfall zu prüfen. Generell ist jedoch durch die Aufhebung im Vergleich zum Ist-Zustand keine Verschlechterung für das o.g. FFH-Gebiet zu erwarten.
- 6.3.3.4 Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel". Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 33 NatSchG BW geschützten Biotope "Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf" und "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen". Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder der o.g. Biotope sind gemäß der durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz- und Luftschadstoff-Gutachten) nicht zu erwarten.
- 6.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Durch die Aufhebung und die damit einhergehende Entstehung eines Innenbereichs gem. § 34 BauGB kommt es nicht zu Eingriffen, die über das hinausgehen, was durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits jetzt zulässig ist. Es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.
- 6.3.3.6 Wird der Bebauungsplan in dem betrachteten Teilbereich nicht aufgehoben, gelten hier weiterhin die bisherigen Festsetzungen. Eine weitere Bebauung und Nutzung des Bereichs ist nach den Maßgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,80 und Gebäudehöhen bis 13,00 m) möglich.
- 6.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

#### **6.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

##### 6.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 6.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Stadt Aulendorf)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Aulendorf
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand November 2010)
- umweltbezogene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Regierungspräsidiums Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) zur Geotechnik, des Regierungspräsidiums Tübingen (Naturschutz) zur Notwendigkeit einer Kartierung der Zauneidechsen sowie des Landratsamtes Ravensburg zu den Themenfeldern Immissionsschutz (vom Vorhaben ausgehender Lärm, Staub, Erschütterungen und Einwirkung auf benachbarte schützenswerte Nutzungen), Naturschutz (Artenschutz/Zauneidechsenvorkommen, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung/Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen, Dachbegrünung), Bodenschutz (mögliche Schadstoffbelastung im Bereich der Bahngleise, Darstellung des bestehenden Geländes, Folgen des Einbaus von Recyclingmaterial, Definition von auf unbefestigten Flächen gelagerten Materials), Altlasten (kein Eintrag) und Abwasser (Retentionsmulde, Einleitung von Niederschlagswasser, Lagerung von Material auf unbefestigtem Grund)
- Ingenieurgeologisches Gutachten Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 14.11.1994 (zu den Baugrundverhältnissen innerhalb des Vorhabensgebietes)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt 1" des Büros Sieber in der Fassung vom 03.12.2018 (zur Eignung des Plangebietes für ein Vorkommen von Zauneidechsen und notwendigen weiteren Untersuchungen)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fa. Heydt" des Büros Sieber in der Fassung vom 10.12.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere von Zauneidechsen, innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

**7.1 Umsetzung der Planung****7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

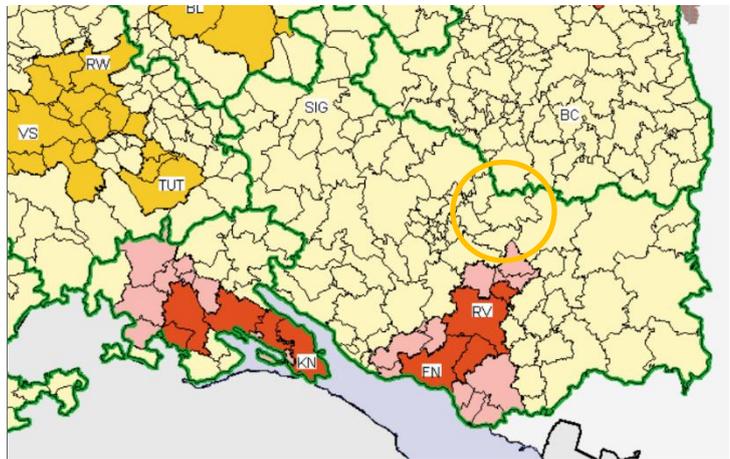
**7.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

7.1.2.1 Auswirkungen, die sich auf der Grundlage der §§ 39-42 BauGB ergeben könnten (Vertrauensschaden, Entschädigung, Übernahme etc.) sind nicht erkennbar. In der Regel bleiben Vorhaben nach der Aufhebung des Bebauungsplanes zulässig.

**7.2 Erschließungsrelevante Daten****7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Aufhebungsbereiches: 1,31 ha

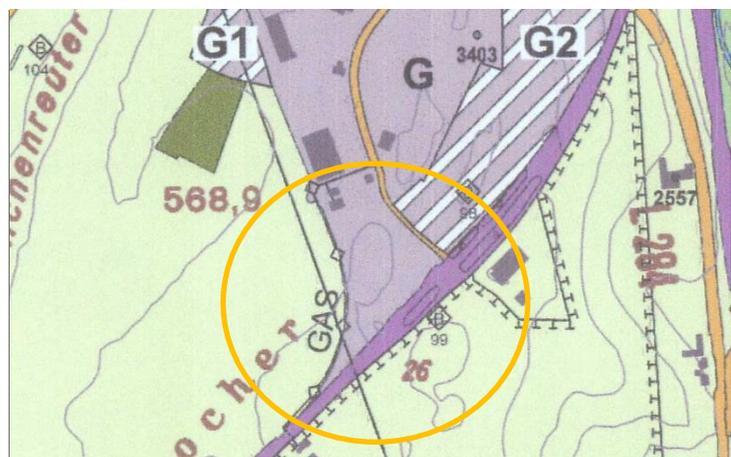
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "gewerbliche Baufläche"



Blick von Südwesten auf  
den Aufhebungsbereich



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



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



**10.1 Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Herr Burth, Bürgermeister)

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

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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Herr Burth, Bürgermeister)

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

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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Herr Burth, Bürgermeister)

#### 10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

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

Aulendorf, den .....  
(Herr Burth, Bürgermeister)

#### 10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aulendorf, den .....  
(Herr Burth, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den .....  
(Herr Burth, Bürgermeister)

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

Die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aulendorf, den .....  
(Herr Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.01.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Tina Rechenberger
Landschaftsplanung	Dr. Heidrun Ernst
Immissionsschutz	Michael Wachten
Artenschutz	Felix Steinmeyer
Recht	Sarah Santoni

Verfasser:

.....  
(i.A. Santoni)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister Matthias Burth</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/156/2020</b>	
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 9      Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Heydt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu</b></p> <p><b>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</b></p> <p><b>2. Zustimmung zum Planentwurf</b></p> <p><b>3. Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung und die Anhörung Träger öffentlicher Belange</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> In der Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) wird beschlossen.</li> <li>2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst.-Nrn. 1570, 1575/3 (Teilfläche), 1659 (Teilfläche).</li> <li>3. Das Erfordernis und die Ziele der Planung ergeben sich aus Nachfolgendem: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung der Fa. Heydt</li> <li>- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer zukunftsorientierten Planung gerade im Hinblick auf die zahlreichen Veränderungen durch Verordnungen und Gesetze im Bereich der Aufbereitung und dem Umschlag von Baurestmassen</li> <li>- Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen</li> <li>- Berücksichtigung bestehender betrieblicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen</li> <li>- Prüfung sowie Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung</li> </ul> </li> <li>4. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.</li> <li>5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.</li> <li>6. Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.</li> </ol> <p>Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche „Umschlag- und Aufbereitungsflächen“ mit dazugehörigen privaten Grünflächen südwestlich der „Hasengärtlestraße“ am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf ausgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die „Hasengärtlestraße“, im Westen an stillgelegte Bahngleise an. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke „Aulendorf – Altshausen“. Nördlich liegen die bebauten und gewerblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes „Sandäcker III“. Die Bahngleise werden von Gehölzen gesäumt; jenseits davon liegen im Süden, Westen und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p>			

Das Plangebiet selbst wird derzeit von der Fa. Heydt mit der Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellen-Mischabfällen genutzt. Es ist hauptsächlich von offenem, kiesigem Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerhalle sowie eine asphaltierte Zufahrt- und Hoffläche.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf werden die überplanten Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungszweck (Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Aufbereitung und zum Umschlag von Baurestmassen) kann aus der Darstellung „gewerblichen Bauflächen“ hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine Anlage zum Umschlag und zur Aufbereitung von Baurestmassen für die Wiederverwertung zu errichten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag der Stadtverwaltung eine konkrete Anfrage der Fa. Heydt nach einem weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen vor. Die kürzlich im südlichen Gebiet realisierte Maschinenhalle und der überdachte Lagerbereich im nördlichen Plangebiet sollen zusammen mit den erforderlichen Hof- und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung einer für die Bebauung vorgesehenen Fläche und deren Art der baulichen Nutzung „Umschlag- und Aufbereitungsflächen“ mit Grundflächen (GR) von insgesamt 3.173 m<sup>2</sup>, maximalen Gebäudehöhen von etwa 9 m, 12 m und 14 m, privaten Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen, Pflanzgeboten für Teile der privaten Grünflächen sowie mit einer im südlichen Bereich der Grünflächen liegenden Retentionsmulde für Niederschlagswasser. In zwei insgesamt 330 m<sup>2</sup> großen Bereichen der privaten Grünfläche im Süden sind Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen für die im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommende Zauneidechse festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Einschränkungen für die Aufständigung von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern getroffen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB zu erstellen.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,30 ha, davon sind 1,01 ha für die Bebauung vorgesehene Flächen („Umschlags- und Aufbereitungsflächen“), 0,03 ha öffentliche Verkehrsflächen und 0,26 ha private Grünflächen. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass auf Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ (rechtsverbindlich seit 1999) bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits gewerblich genutzt wird. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde geprüft, ob sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in größerem Umfang Eingriffe ergeben als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässig sind (z. B. höherer Versiegelungsgrad). Dies ist nicht der Fall; es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

In den Umschlags- und Aufbereitungsflächen sind zulässig:

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

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung darstellen, sind nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche als Höchstmaß, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche, sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die zulässige Grundfläche darf durch nicht vollflächige versiegelte Stellplätze, vollflächig versiegelte Zu- und Umfahren, Lagerflächen sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen in einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beläuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist nicht zulässig. Die Nutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Es sind nur Photovoltaikanlagen zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren.

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

Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,50 m aufweisen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.

Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.

Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

### **Erfordernis der Planung**

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Heydt“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Anlage zur Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen. Aufgrund der zahlreichen gesetzlichen Änderungen von Verordnungen hat sich im Bereich der Entsorgung von Aushub und Bauschutt sowie bei Baustellen-Mischabfällen die Handhabung beim Umschlag und der Entsorgung verändert. Daher benötigt die Fa. Heydt Container und Umweltservice GmbH einen weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen. Insbesondere die neuen Anforderungen aus der Gewerbeabfallverordnung verlangen eine verstärkte Getrenntsammlung und eine Aufbereitung für die Wiederverwertung. Im südlichen Planbereich soll daher eine Maschinenhalle und im nördlichen Bereich ein überdachter Lagerbereich entstehen. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark

Sandäcker III, Bauabschnitt I" weist für den fraglichen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet aus, wobei erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind. Dies widerspricht jedoch dem Gebietscharakter eines Industriegebietes. Der Ausschluss erheblich belästigender Gewerbebetriebe ist demnach nicht zulässig. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit erwächst der Stadt daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

Das geplante Vorhaben ist über die bestehende "Hasengärtlestraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straße besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 285 sowie in Richtung Bad Waldsee eine Anbindung an die Bundesstraße B 30.

#### **Zusammenfassung Umweltbericht**

Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" mit dazugehörigen privaten Grünflächen an der "Hasengärtlestraße" am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,30 ha.

In einer Entfernung von 150 m beginnt weiter südlich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen". Eine weitere Teilfläche des FFH-Gebietes liegt etwa 950 m nordwestlich des Plangebietes. Zudem liegt südlich eine gemäß Anhang 1 der FFH-Richtlinie kartierte Magere Flachland-Mähwiese. Die kürzeste Entfernung vom Plangebiet zu den Mähwiesen beträgt etwa 250 m, zu den Auwäldern entlang der "Ach" beträgt die Entfernung mindestens 500 m. Da Luftschadstoffe der wesentliche Wirkfaktor sind, welcher angesichts des Vorhabens und der zum Schutzgebiet bestehenden Entfernung zu einer Beeinträchtigung führen könnte, wurde zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fa. Heydt" von der imA Richter & Röckle GmbH & Co. KG ein Gutachten erstellt. Die hierfür vorgenommenen Berechnungen zeigen, dass die Feinstaub- und Staubniederschlagsimmissionen an allen Aufpunkten am Rand des Schutzgebietes die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten. Die Stickstoffdeposition in den nächstgelegenen Teilflächen des FFH Gebiets beträgt maximal 0,03 kg/(ha·a) und liegt damit weit unter der Irrelevanzschwelle von 0,51 kg/(ha·a). Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie zum zulässigen Reflektionsgrad von Photovoltaikanlagen. Wegen dieser Festsetzungen sind in Verbindung mit den Abschirmwirkungen durch das vorhandene Gelände bzw. vorhandene Gehölze keine die Insektenfauna des FFH-Gebietes schädigenden Anlockwirkungen zu befürchten. Insgesamt sind damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

Etwa 150 m weiter südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel". Südöstlich befinden sich nahezu angrenzend die gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope "Feldgehölz an Bahndamm südlich Aulendorf" und "Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen". Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes oder der o.g. Biotope sind gemäß den durchgeführten Untersuchungen (Artenschutz- und Luftschadstoff-Gutachten) nicht zu erwarten.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Verkleinerung des Lebensraumes der im Gebiet und im Umfeld vorkommenden Zauneidechsen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist vor dem Eingriff eine Vergrämung der im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen durchzuführen. Zudem sind bereits vor der Vergrämung Ersatzhabitate für die Zauneidechse im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen anzulegen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ sowie zusätzlich über eine Bilanzierung der versiegelbaren Bodenflächen. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde geprüft, ob sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in größerem Umfang Eingriffe ergeben als durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig sind (z.B. höherer Versiegelungsgrad). Dies ist nicht der Fall; es ist daher kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gewerblich genutzt und in ihrer (wenig bedeutenden) Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

### **Lärmeinwirkungen**

Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten lärmschutztechnischen Bestimmungen alle Vorgaben bezüglich des Lärmschutzes erfüllt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden.

### **Emission von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung**

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

In der Betriebsphase sind als Luftschadstoffe insbesondere Staub sowie Stickoxide zu erwarten. Die wichtigsten Staubquellen sind die Umschlag- und Aufbereitungsvorgänge, die Fahrbewegungen von LKWs, Radladern und Mitarbeiter-PKWs sowie die Dieselmotoremissionen der o. g. Fahrzeuge, der Siebmaschine und des Baggers. Stickoxide werden vor allem durch die Verbrennungsmotoren der LKWs, Radlager/Bagger sowie der Siebmaschine freigesetzt. Zudem trägt die Gasheizung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes zum Stickoxid-Ausstoß bei. Im Rahmen eines Gutachtens zu den staub- und gasförmigen Emissionen und Immissionen des geplanten Vorhabens der Fa. Heydt, wurde von der imA Richter & Röckle GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der Vorbelastung, des Reliefs/Geländes, der vorhandenen Gebäude sowie der meteorologischen Verhältnisse berechnet, dass die Feinstaub- und Staubbiederschlagsimmissionen an allen Aufpunkten die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten. Die Stickstoffdeposition in den nächstgelegenen Teilflächen des FFH Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" beträgt maximal 0,03 kg/(ha·a). Sie liegt damit weit unter der Irrelevanzschwelle von 0,51 kg/(ha·a). Es sind daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffeinträge (Staub- oder Stickoxid-Immissionen) zu erwarten.

In Bezug auf Erschütterungen wurde von der Dr.-Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH, Leutkirch, eine Messung beim Betrieb der Siebanlage für Aushubböden durchgeführt. Die gemessenen Schwinggeschwindigkeiten und Frequenzen sind nur an einem der vier Messpunkte direkt zu erkennen. An den übrigen Messstandorten ist auf Grund der Entfernung bzw. durch äußere Einflüsse verursachte Erschütterungen (z. B. aus Verkehr, MP4) das Messsignal kaum noch auszumachen. Die gemessenen Schwinggeschwindigkeiten liegen mit max. 0,38 mm/s deutlich unterhalb der normativen Anhaltswerte der DIN 4150, so dass keine Gefährdung für die umliegende Bebauung zu erkennen ist. Die Bewertung der Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden erfolgt auf der Grundlage der DIN 4150, Teil 2, Tabelle 1. Die maximal bewertete Schwingstärke wurde zu  $KBF_{ma} = 0,21$  mm/s ermittelt. Sie liegt unter dem Anhaltswert für einen Einwirkungsort innerhalb einer überwiegend gewerblich genutzten Umgebung. Negative Auswirkungen aus Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden ist für eine Einwirkung tagsüber nicht zu erkennen. Ein nächtlicher Betrieb ist durch die lärmschutztechnischen Bestimmungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### **Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2019 zur Abgabe einer schriftl. Stellungnahme bis 20.05.2019 aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum von 27.05.2019 bis 19.06.2019 statt.

Auf die beigefügte Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen und die vorgeschlagenen Abwägungsbeschlüsse wird verwiesen.

Die Vertreter des Büro Sieber werden an der Sitzung anwesend und den Planentwurf vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 24.01.2020 zu eigen.
2. Die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurden bereits in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 24.01.2020.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit diesem Entwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB durchzuführen.

**Anlagen:**

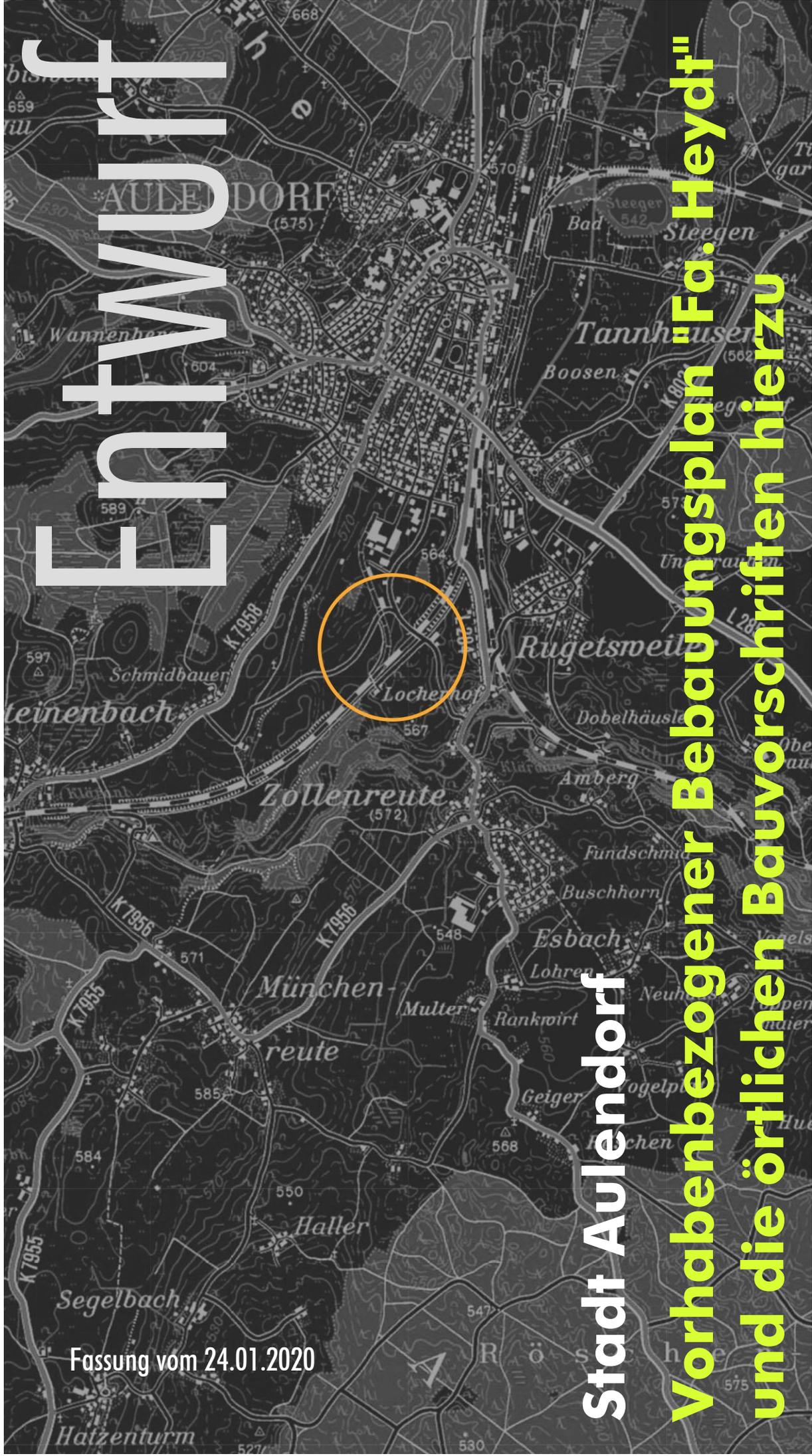
- Lageplan vom 24.01.2020/Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fa. Heydt“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 24.01.2020
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Fassung vom 24.01.2020
- Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fa. Heydt“ wird nachgereicht

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 30.01.2020

# Entwurf



Fassung vom 24.01.2020

**Stadt Aulendorf**

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

## Inhaltsverzeichnis

---

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

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

## 2

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

---

#### 2.1

Umschlags- und  
Aufbereitungsflächen

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

Zulässig sind:

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

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

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

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

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

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

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

2.9



**Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.10

**Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.11

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

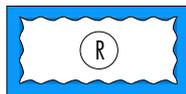
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, in einer Zisterne zurückzuhalten und anschließend in die im südwestlichen Geltungsbereich festgesetzte Retentionsmulde einzuleiten. Der Überlauf der Retentionsmulde ist über ein Auslaufbauwerk in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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.12



**Retentionsbereich**

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

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

2.13



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

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

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

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15



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

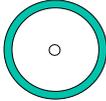
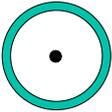
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

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

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

Für weitere Details siehe Artenschutzrechtliches Fachgutachten vom 13.12.2019.

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

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

## 2.22 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### Pflanzungen:

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

### Festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

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

#### Bäume 2. Wuchsklasse

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

#### Sträucher

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

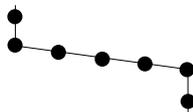
2.23



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24



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

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

2.25



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

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

2.26



**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



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

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

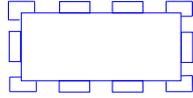
**Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern**

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

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

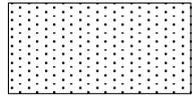
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

4.1



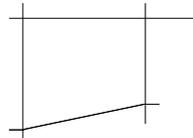
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplan Gewerbe- und Industriepark "Sandäcker III" der Stadt Aulendorf (siehe Planzeichnung);

4.2



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

4.3



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

4.4

1570

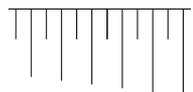
**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5



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

4.6



**Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

4.7

#### Natur- und Artenschutz

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

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

#### 4.8 Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse

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

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

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

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 13.12.2019.

4.9

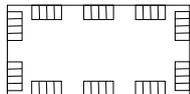


**Vorhandener Baum** (außerhalb des Geltungsbereichs, wird voraussichtlich erhalten, siehe Planzeichnung)

4.10 **Vorhandene Gehölze**

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

4.11



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

- 4.12 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Aulendorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 4.13 Behandlung von Niederschlagswasser** Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiven) Ausführung von Retentionsanlagen sind u.a. den Arbeitsblättern DWA-A 117 (2/2014) und DWA-A 178 (6/2019) sowie dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Böden im Bereich der Bahngleise können schadstoffbelastet sein. Dies ist vor dem Bau der Retentionsmulde zu prüfen. Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.
- Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- 4.14 Bodenschutz** Mit Grund und Boden sollte schonend und sparsam umgegangen werden. Durch die bereits bestehende bzw. in der Vergangenheit erfolgte Nutzung kam es bereits zu erheblichen Bodenbelastungen (Umlagerung, Auffüllung, Verdichtung, Versiegelung). Weitere Belastungen sollten auf ein Minimum reduziert werden.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist genau zu definieren, welches Material auf Schotterflächen gelagert werden darf. Die Lagerung im Außenbereich auf unbefestigten Grund darf nur mit geprüften Fraktionen Z0 und Z1.1 erfolgen.

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

#### 4.15 Brandschutz

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

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

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

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

#### 4.16 Bodendenkmäler

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

#### 4.17 Plangenaugigkeit

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

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

#### **4.18 Lesbarkeit der Planzeichnung**

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

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

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

### **§2 Bestandteile der Satzung**

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

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

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

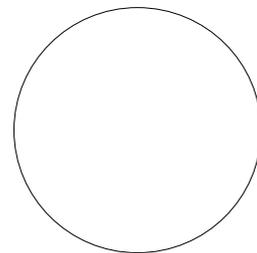
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig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

#### §4 In-Kraft-Treten

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **6.1 Allgemeine Angaben**

### **6.1.1 Zusammenfassung**

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

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

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

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

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

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

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

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland bestimmt.

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

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

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

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

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

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

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

## **6.2.6 Infrastruktur**

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

6.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

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

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

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

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine für die Bebauung vorgesehene Fläche "Umschlags- und Aufbereitungsflächen" mit dazugehörigen privaten Grünflächen südwestlich der "Hasengärtlestraße" am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf ausgewiesen.

7.1.1.2 Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die "Hasengärtlestraße", im Westen an stillgelegte Bahngleise an. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke "Aulendorf-Altshausen". Nördlich liegen die bebauten und gewerblich genutzten Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets "Sandäcker III". Die Bahngleise werden von Gehölzen gesäumt; jenseits davon liegen im Süden, Westen und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.1.1.3 Das Plangebiet selbst wird derzeit von der Fa. Heydt für die Aufbereitung von Aushub, Bauschutt und Baustellenmischabfällen genutzt. Es ist hauptsächlich von offenem, kiesigen Oberboden geprägt, welcher teilweise mit Ruderalvegetation bestanden ist. Zudem bestehen im Gebiet eine Maschinenhalle, eine überdachte Lagerfläche sowie eine asphaltierte Zufahrts- und Hoffläche.

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

7.1.1.5 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, eine Anlage zum Umschlag und zur Aufbereitung von Baurestmassen für die Wiederverwertung zu errichten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag der Stadtverwaltung eine konkrete Anfrage der Fa. Heydt nach einem weiteren Standort für Umschlags- und Aufbereitungsflächen vor. Die kürzlich im südlichen Plangebiet realisierte Maschinenhalle und der überdachte Lagerbereich im nördlichen Plangebiet sollen zusammen mit den erforderlichen Hof- und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

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

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

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

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

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

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

#### 7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

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

#### 7.1.2.5 Biotopverbund:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **anlagenbedingt**

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

### **betriebsbedingt**

Betriebsverkehr, Betriebsausübung	Schadstoffeinträge	—
-----------------------------------	--------------------	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.4.5 Schutzgut Arten/Lebensräume:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7.2.4.6 Schutzgut Boden:

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

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

#### 7.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

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

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

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

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

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

#### 7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

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

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

## 8.1 Örtliche Bauvorschriften

### 8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Gestaltung der Gebäude (Grund- und Umriss, Dachform einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) wird durch die Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) im Satzungstextes verbindlich geregelt.

8.1.1.2 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

## **9.1 Umsetzung der Planung**

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

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

### **9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

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

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

### **9.1.3 Durchführungsvertrag**

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

## **9.2 Erschließungsrelevante Daten**

### **9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,3 ha

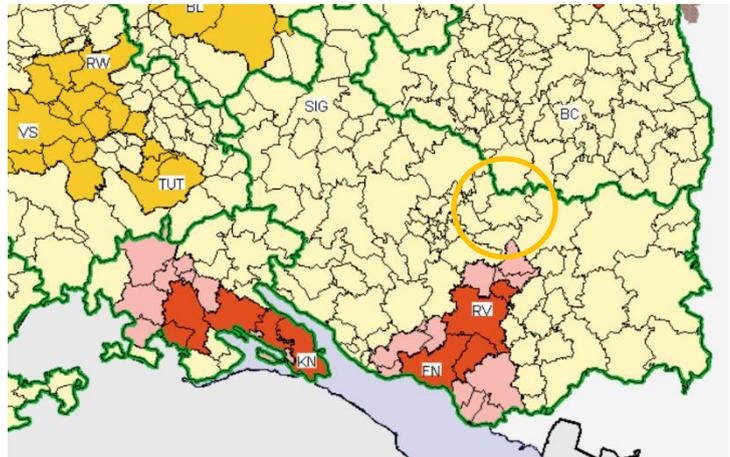
### **9.2.2 Erschließung**

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

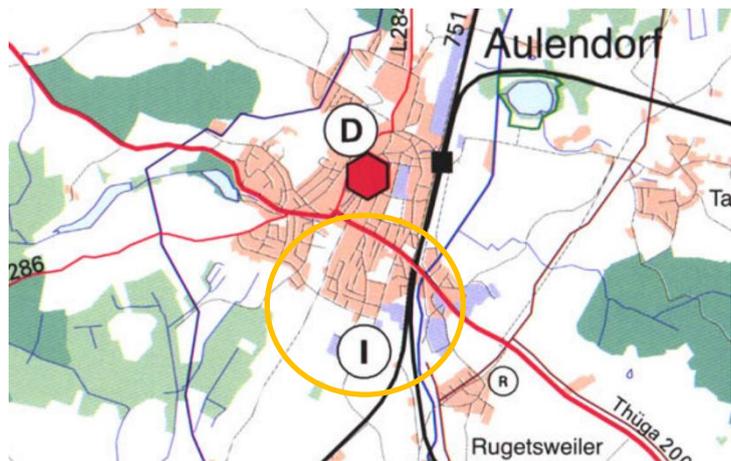
9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe, Bad Waldsee

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

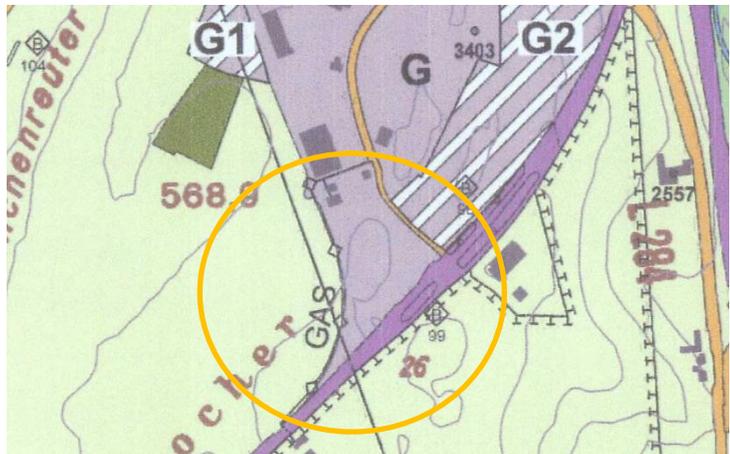
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum"



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



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



Blick von Südwesten auf  
den Aufhebungsbereich



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



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



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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

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

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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

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

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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

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

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

Aulendorf, den .....

.....  
(Matthias Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 24.01.2020

Planer:

.....

(i.A. S. Santoni)

Büro Sieber, Lindau (B)

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



# 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	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>	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 (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (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><b>Regierungspräsidium Tübingen</b></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><b>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</b></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	<b>Landratsamt Ravensburg, Abfall und Immissionsschutz</b>  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	<b>Landratsamt Ravensburg, Abwasser</b>  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 &lt; 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><b>Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht</b></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><b>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</b></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 m<sup>2</sup> 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 &amp; Röckle GmbH &amp; 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 Zauneidechse 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><b>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz</b></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><b>Landratsamt Ravensburg, Altlasten</b></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	<b>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz</b> 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-Feuerwehrlflächen), 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	<b>Netze BW GmbH, Biberach</b> 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	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen</b> 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>	
--	---	--

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist.

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

## 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	<b>Bürger 1</b> 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 XXXXXXXX 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 Untieranlagen (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>

Nachbarbeteiligungsverfahren 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 vorhabenbezogene 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.

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.

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

IV.

<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"> <li>- Lagerung von gewerblichen Abfällen und Siedlungsabfällen.</li> <li>- mineralische Abfälle,</li> <li>- aber auch gefährliche Abfälle (Ziffer 6.3 und 6.4)</li> </ul> <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>
<p>2.1.2</p>	<p><b>Bürger 2</b> 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	<b>Bürger 3</b>	<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**

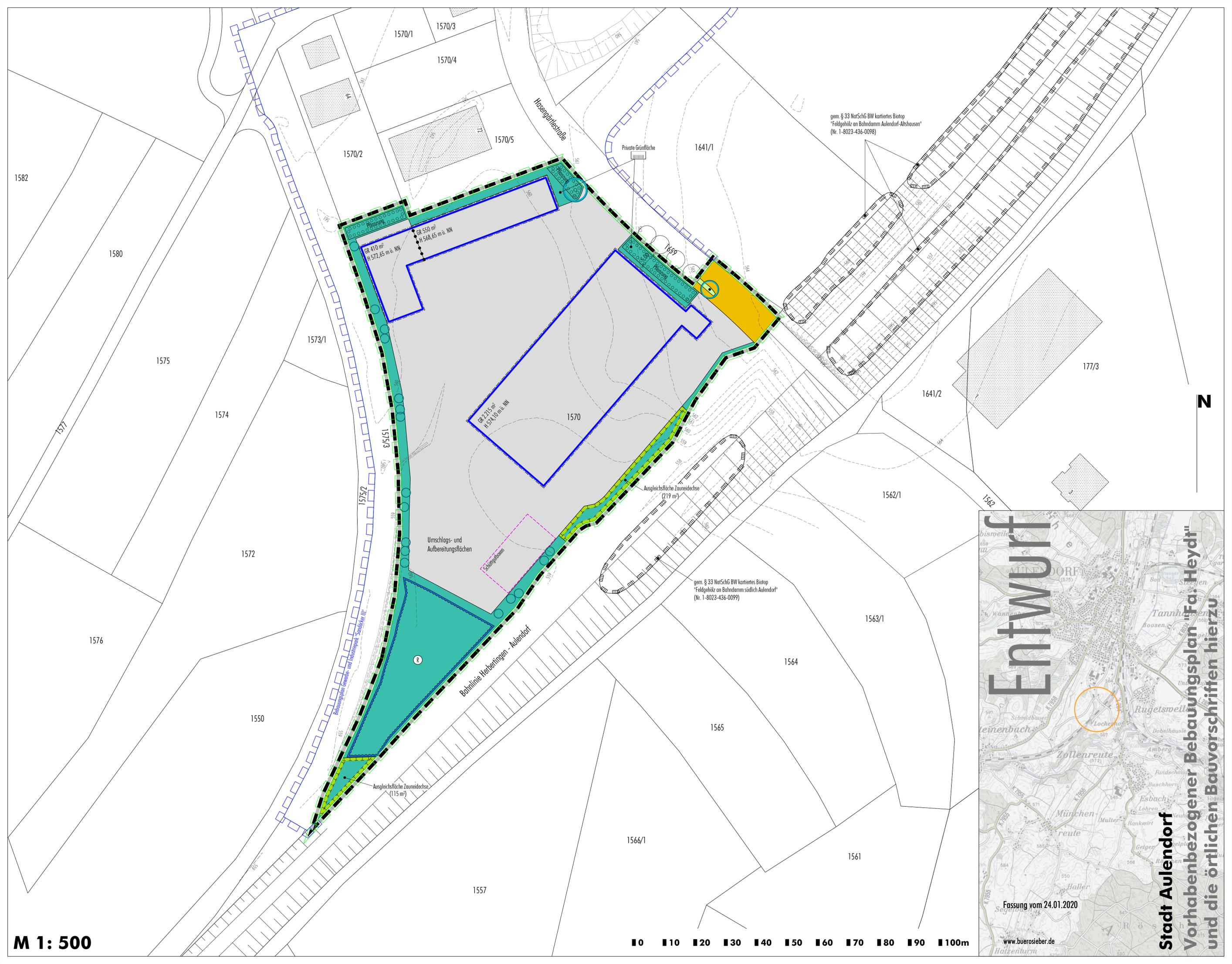
- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen.
- 3.2 Die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurden bereits in der Entwurfsausarbeitung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf 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

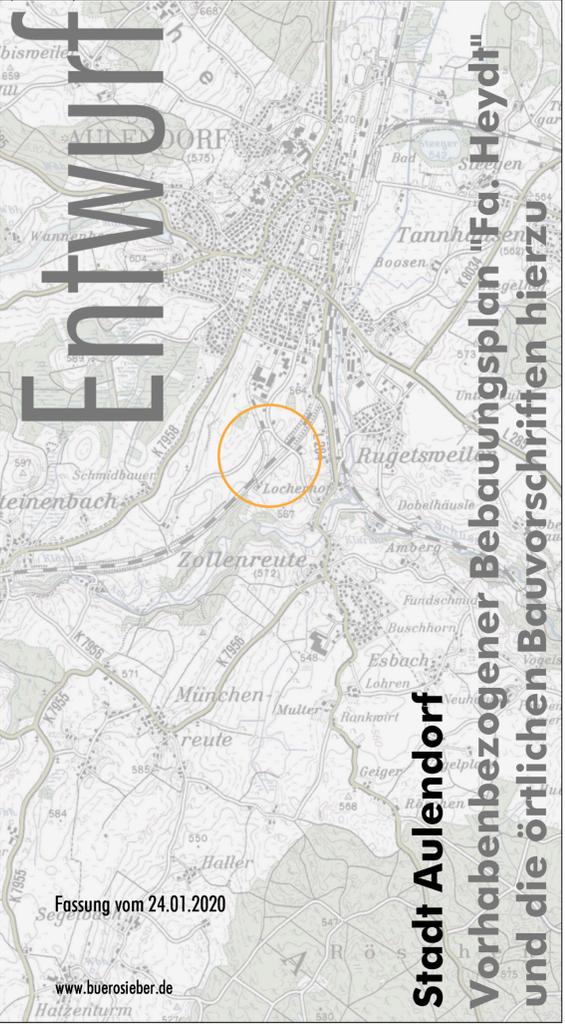
### **4 Anlagen**

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





**Entwurf**



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

Fassung vom 24.01.2020

www.buerosieber.de

**M 1: 500**







# STADT AULENDORF

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

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

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

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

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

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

### **Auswirkungen auf die Umwelt/Zusammenfassung des Umweltberichts**

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

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

### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

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

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

### **Bestand**

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

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

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

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

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

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

- **Artenschutzrechtliche Belange**

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

- **Schutzgut Boden**

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

- **Schutzgut Wasser**

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

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

- **Schutzgut Klima/Luft**

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

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

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

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

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

**Fazit:**

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

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

**Beschlussantrag:**

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

**Anlagen:**

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

**Beschlussauszüge für**

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

Aulendorf, den 30.01.2020





## Legende

### Bestand (Biotopnummern nach LUBW 2018)

- 13.20 Tümpel  
(geschützt nach §30 BNatSchG / §33 NatSchG)
- 32.33 Sonstiger waldfreier Sumpf  
(geschützt nach §30 BNatSchG / §33 NatSchG)
- 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte
- 37.11 Acker
- 41.20/42.20 Feldhecke/Gebüsch (Planerischer Bestand)

### Planung

- 60.10 Gewerbefläche (GRZ 0,8)
- 60.50 Private Grünfläche
- 60.50 Private Grünfläche zum Erhalt des Biotops

### Vermeidungs (V)- und Minimierungsmaßnahmen (M)

Aufgeführt sind die im Plan deutlich verortbaren Maßnahmen. Weitere für die gesamte Gewerbefläche geltende Maßnahmen sind dem Umweltbereich zu entnehmen

- V 2 Schutz und dauerhafter Erhalt hochwertiger Biotopstrukturen
- K 1 Pflanzung von Laubbäumen

### Nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich B-Plan Oberrauhen - Erweiterung II
- Geltungsbereich B-Plan Oberrauhen - Erweiterung I
- Offenlandbiotop, Kartierung LUBW (1992)
- Offenlandbiotop, Kartierung 365° (2015)

0 10 20 30 40 50 60 70 m



Projekt Umweltbericht  
Bebauungsplan "Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I"

Auftraggeber Stadt Aulendorf  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf

Plan Bestands- und Maßnahmenplanplan Plan-Nr. 2286/1

Datum 16.01.2020 Maßstab 1:1.000

Bearbeiter(in) Vornehm Plangröße DIN A3



# Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II und  
1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“

Entwurf

Fassung vom 16.01.2020





Stadt Aulendorf

## Umweltbericht

### zum Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“

Entwurf

Fassung vom 16.01.2020

Auftraggeber:	Stadt Aulendorf Bürgermeister Matthias Burth Hauptstraße 35 88326 Aulendorf
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 www.365grad.com
Projektleitung:	Bernadette Siemensmeyer Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	M.Sc. Viktoria Vornehm Tel. 07551 949558 8 v.vornehm@365grad.com
Projekt:	2286_bs

365° freiraum + umwelt

Kübler · Seng · Siemensmeyer  
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure  
Klosterstraße 1 D-88662 Überlingen Tel 07551 / 9495580 e-mail info@365grad.com





## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Angaben zur Planung .....</b>	<b>4</b>
2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale).....	4
2.2 Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans.....	5
<b>3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen.....</b>	<b>7</b>
3.1 Fachgesetze und Richtlinien .....	7
3.2 Fachplanungen.....	7
3.3 Schutz- und Vorranggebiete .....	8
3.4 Fachplan Landesweiter Biotopverbund und Generalwildwegeplan .....	10
<b>4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten.....</b>	<b>11</b>
4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl .....	11
<b>5. Beschreibung der Prüfmethoden.....</b>	<b>12</b>
5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	12
5.2 Methodisches Vorgehen .....	12
5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen .....	12
<b>6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung .....</b>	<b>13</b>
6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	13
6.2 Wirkungen des Vorhabens .....	13
6.2.1 Baubedingte Wirkungen .....	13
6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen .....	14
6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen.....	14
<b>7. Beschreibung der Umweltbelange und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
7.1 Naturräumliche Lage und Relief .....	15
7.2 Mensch .....	15
7.3 Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt .....	16
7.4 Tiere .....	17
7.5 Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.....	17
7.6 Fläche.....	20
7.7 Geologie und Boden .....	21
7.8 Wasser.....	21
7.9 Klima und Luft .....	22
7.10 Landschaft.....	23
7.11 Kultur- und Sachgüter.....	23
7.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	24
7.13 Kumulativ- und Sekundärwirkungen .....	24
7.14 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen .....	24
<b>8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....</b>	<b>26</b>
8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung .....	26
<b>9. Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz.....</b>	<b>27</b>
9.1 Vermeidung von Emissionen .....	27
9.2 Sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern.....	27
9.3 Nutzung von regenerativer Energie.....	27
<b>10. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation .....</b>	<b>28</b>
10.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	28
10.2 Minimierungsmaßnahmen.....	29
10.3 Kompensationsmaßnahmen .....	31
10.3.1 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen.....	31
10.3.2 Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen .....	31
<b>11. Eingriffs-Kompensationsbilanz.....</b>	<b>33</b>
11.1 Schutzgut Boden.....	33
11.2 Schutzgüter Pflanzen, Biologische Vielfalt und Tiere.....	34
11.3 Schutzgut Landschaft .....	35

11.4	Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen .....	35
11.5	Gesamtbilanz.....	35
11.6	Fazit.....	35
12.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	36
13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	37
14.	Literatur und Quellen .....	40
15.	Rechtsgrundlagen.....	41
<b>ANHANG</b>	.....	<b>42</b>

## Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes östlich von Aulendorf .....	3
Abbildung 2:	Plangebiet mit Luftbild .....	4
Abbildung 3:	Nordwestlich überlappender Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“ .....	5
Abbildung 4:	Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“.....	5
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. ....	7
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 7:	Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes .....	9
Abbildung 8:	Flächen des Fachplan Landesweiter Biotopverbund .....	10
Abbildung 9:	Lage der externen Kompensationsmaßnahme.....	32

## Tabellen

Tabelle 1:	Betroffenheit von Schutzgebieten- und Vorranggebieten durch das Vorhaben .....	9
Tabelle 2:	Geplante Nutzung im Geltungsbereich .....	13
Tabelle 3:	Bodenfunktionswerte.....	21
Tabelle 4:	Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange.....	24
Tabelle 5:	Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Boden.....	33
Tabelle 6:	Eingriffs-Ausgleich-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“ .....	34
Tabelle 7:	Gesamtbilanz für das Vorhaben .....	35

## ANHANG

I Pflanzliste

II Fotodokumentation

## Pläne

Nr. 2286/1 Bestands- und Maßnahmenplan ..... M 1:1.000

## 1. Vorbemerkungen

Der Reisemobilhersteller Carthago mit Sitz östlich von Aulendorf benötigt für die betriebliche Weiterentwicklung zusätzliche Stellflächen für PKW und Reisemobile. Der Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“ schafft die rechtliche Grundlage hierfür. Das geplante Gewerbegebiet liegt auf Gemarkung Zollenreute und umfasst Teile des Flurstücks 271.

Bei Aufstellung, Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung dienen soll. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2011 ist die angrenzende Fläche als Gewebefläche ausgewiesen.

In diesem Umweltbericht werden die aus naturschutzfachlicher Sicht wichtigen Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt und bilanziert. Ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation wird dargestellt.

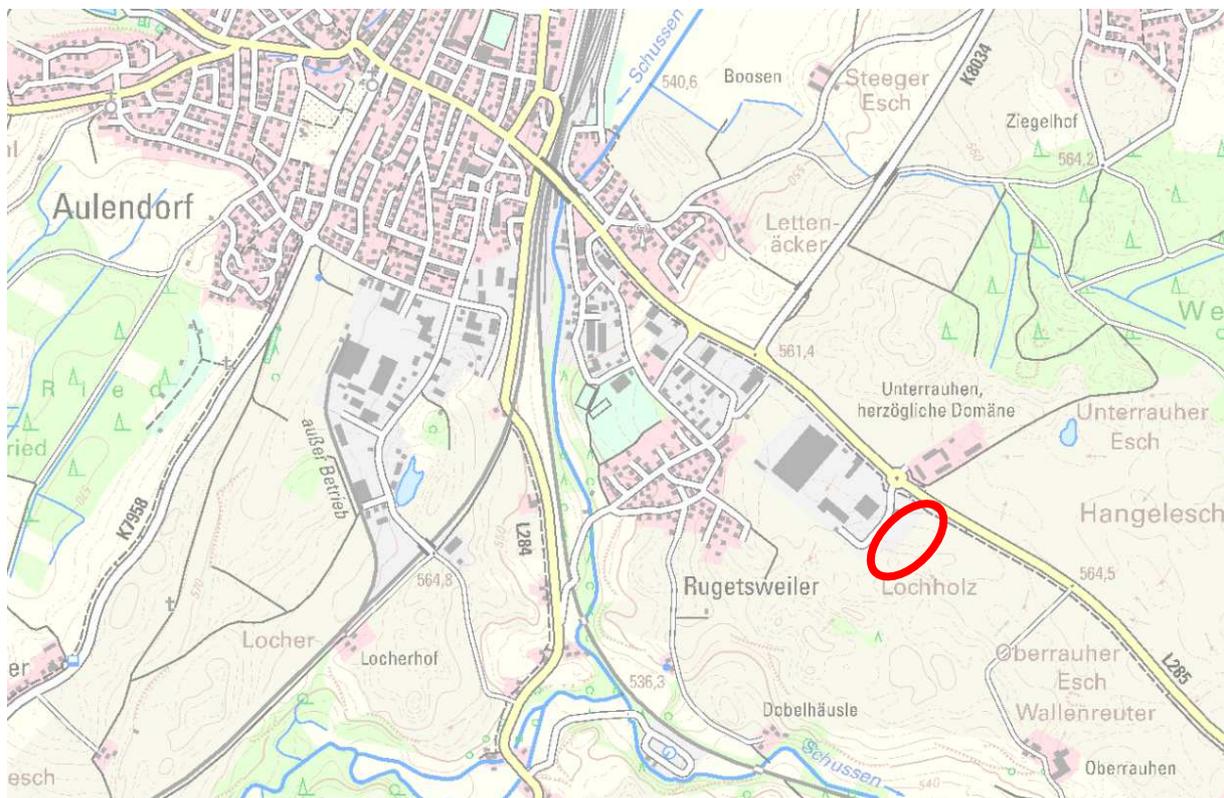


Abbildung 1: Lage des Plangebietes östlich von Aulendorf (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 18.10.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

## 2. Angaben zur Planung

### 2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das 0,74 ha große Gebiet liegt am östlichen Rand der Betriebsfläche der Firma Carthago östlich von Aulendorf. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 271 (Gemarkung Zollenreute).

Die Fläche wird hauptsächlich als Acker genutzt, im Südwesten befinden sich Saumstrukturen eines angrenzenden Biotops.

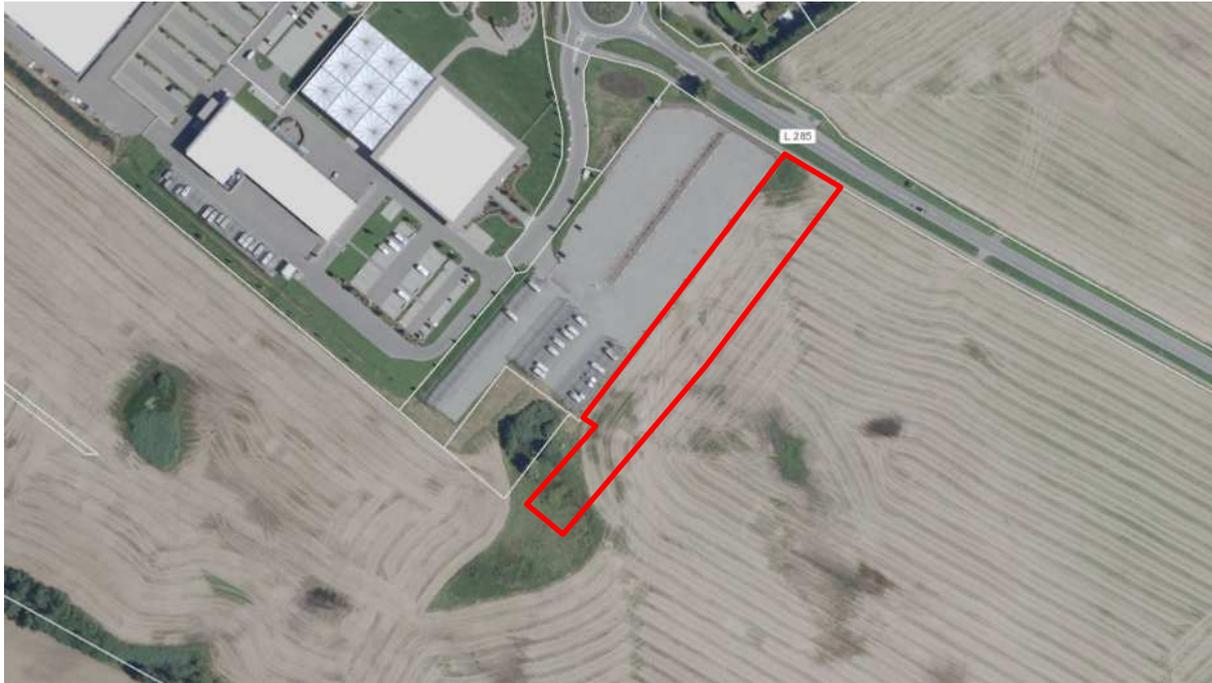


Abbildung 2: Plangebiet mit Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 18.10.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

Der nordwestliche Geltungsbereich überlappt sich auf einer Breite von ca. 9 m (insgesamt ca. 0,17 ha) mit dem Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“. Dieser sieht in diesem Bereich eine private Grünfläche mit Hecken- und Strauchpflanzungen als Betriebs- und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen vor (s. Abbildung 3). Real wird die Fläche als Abstellfläche für Wohnmobile mit Hagelschutznetzen genutzt.



Abbildung 3: Nordwestlich überlappender Bauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“ mit dem Geltungsbereich der neuen Erweiterung (rot umrandet, unmaßstäblich).

## 2.2 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauungsplans

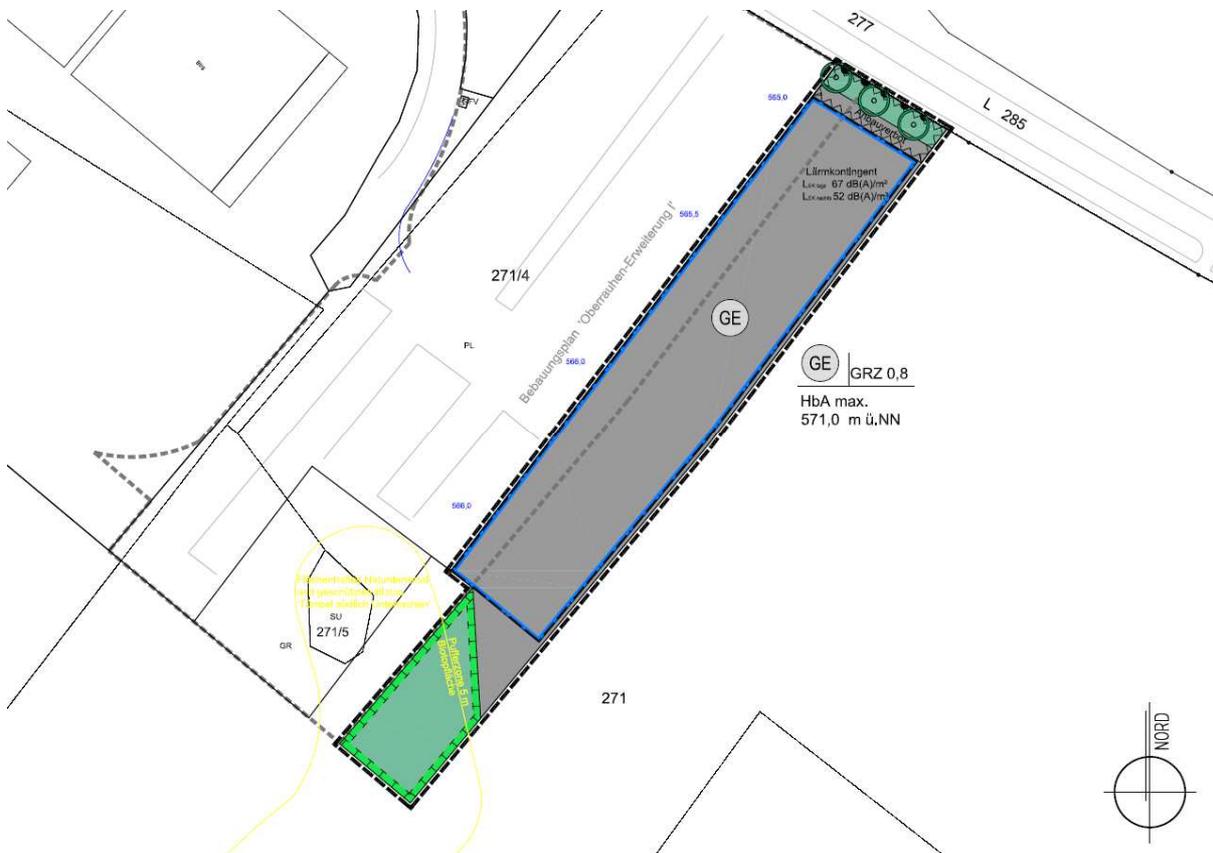


Abbildung 4: Bauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“. Stand 13.01.2020 (Kienzle Vögele Blasberg GmbH)

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit GRZ 0,8 vor. Eine Überschreitung der GRZ mit teilversiegelten Flächen bis 100 % der Gewerbefläche ist zugelassen. Auf der Fläche entstehen Stellplätze für PKW und Reisemobile sowie Lagerflächen. Die Anlagen dürfen mit Hagelschutznetzen mit einer Höhe von ca. 4 m überspannt werden. Es sind keine Überdachungen zulässig.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das westlich angrenzende Betriebsgelände.

### **Ver- und Entsorgung**

Versorgungsleitungen werden vom bestehenden Betriebsgelände aus erweitert. Das Plangebiet wird an die bestehenden Abwasserleitungen angeschlossen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird in privaten Anlagen gepuffert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zur Schussen eingeleitet.

### **Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan sind im Südwesten und entlang der L 285 private Grünflächen vorgesehen.

### 3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

#### 3.1 Fachgesetze und Richtlinien

Für das Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem NatSchG BW zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen berücksichtigt. Als Beurteilungsgrundlage der Eingriffe die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt werden die aktuellen Modelle der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) sowie das gemeinsame Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) auf Basis der Bewertungssystematik der Ökokonto-Verordnung des Landes (2011) herangezogen. Das Ergebnis wird in der integrierten Eingriffs-Kompensationsbilanz nachvollziehbar dargestellt. Eine Übersicht über die relevanten Rechtsgrundlagen findet sich im Kapitel 15.

#### 3.2 Fachplanungen

##### Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der LEP (2002) trifft keine besonderen Aussagen zum Plangebiet.

##### Regionalplan

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2019) sind die nördlich und weiter östlich gelegenen Flächen als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt. Es werden keine Aussagen direkt zum Plangebiet gemacht.

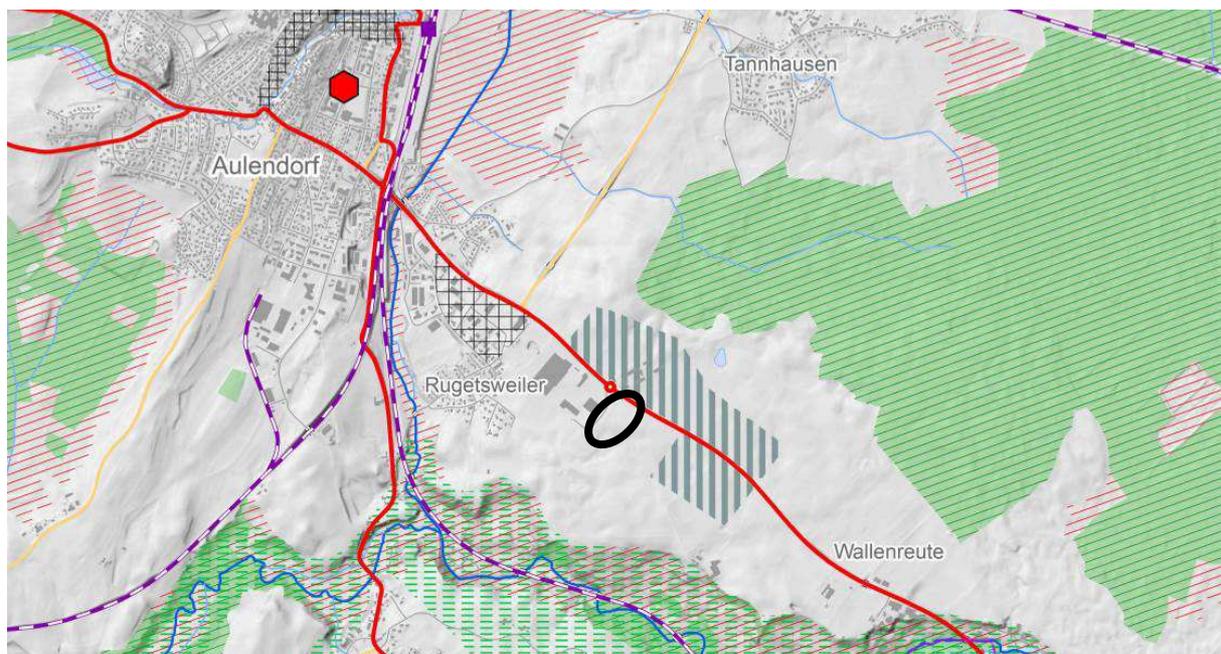


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Anhörungsentwurf der Fortschreibung, 2019) mit Lage des Plangebietes (schwarz umrandet).

### Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aulendorf von 2011 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nordwestlich befinden sich Gewerbeflächen. Die geplante Erweiterung wird aufgrund der geringen Breite aus dem FNP entwickelt.

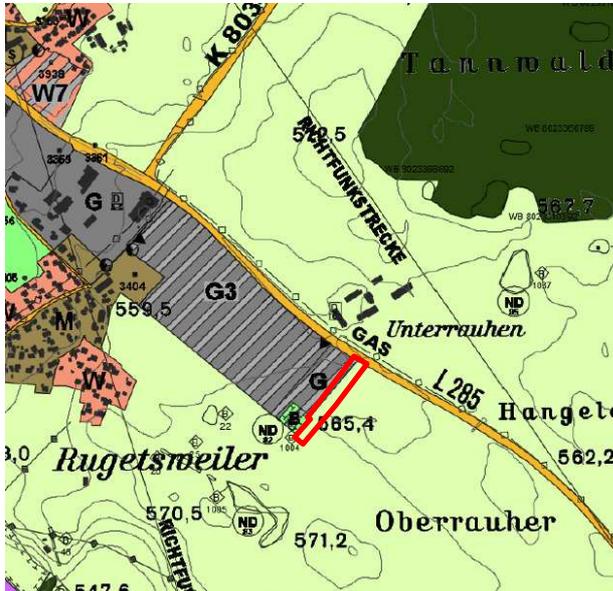


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2011). Plangebiet rot umrandet.

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Nordwesten des Plangebietes überlappt sich auf ca. 1.650 m<sup>2</sup> mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“ von 2014. Dieser sieht in diesem Bereich eine private Grünfläche mit Hecken- und Strauchpflanzungen als Betriebs- und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen vor (s. Abbildung 3).

### 3.3 Schutz- und Vorranggebiete



Abbildung 7: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 21.10.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

Tabelle 1: Betroffenheit von Schutzgebieten- und Vorranggebieten durch das Vorhaben

Betroffenheit Schutzgebiete	nein	ja	Schutzgebiet Nr.
FFH-Gebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ca. 850 m südwestlich: „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023341)
Vogelschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ca. 800 m südwestlich: „Aachtobel“ (Nr. 4.36.066)
Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	„Tümpel südl. Unterrauhen FND 2/6“ (Nr. 180234361004), verschiedene in der näheren Umgebung
Naturdenkmäler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	„Tümpel südl. Unterrauhen“ (Nr.84360081004) „See nördl. Dobelhäusle“ (Nr. 84360081005)
FFH-Mähwiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Naturpark	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Waldschutzgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kommunale Baumschutzsatzung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsflächen bis HQ 100	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### Natura 2000-Gebiete

Ca. 850 m südwestlich des Vorhabens liegt das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023341). Mit Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das Vorhaben über den Boden-, Luft-, oder Wasserpfad sind aufgrund der großen Entfernung und der geringen Größe des Vorhabens nicht zu rechnen.

### Gesetzlich geschützte Biotop

Von der Planung betroffen sind verschiedene nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschützte Biotop. Diese liegen direkt an der Eingriffsfläche oder in der näheren Umgebung:

- Direkt betroffen: „Tümpel südl. Unterrauhen FND 2/6“ (Nr. 180234361004)
- Ca. 170 m südlich: „Feuchtgebiet nordöstl. Dobelhäusle FND 2/7“ (Nr. 180234361005)
- Ca. 180 m westlich: „Tümpel südöstl. Rugetsweiler“ (Nr. 180234360022)
- Ca. 230 m südwestlich: „Feldhecke südl. Rugetsweiler“ (Nr. 180234360025)
- Ca. 300 m südwestlich: „Schlehenhecke südl. Rugetsweiler“ (Nr. 180234360026)

Die Biotopfläche (Realbestand) wird im Bebauungsplan vollständig erhalten und einschließlich eines Puffers von mindestens 5 m als Grünfläche ausgewiesen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt des

Biotops gesichert. Mit negativen Auswirkungen durch die Bebauung/Versiegelung ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Vorhabens nicht zu rechnen. Von negativen Auswirkungen auf die anderen genannten Biotope durch Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

### Naturdenkmale

Direkt von der Planung betroffen ist das flächenhafte Naturdenkmal „Tümpel südl. Unterrauhen“ (Nr. 84360081004) mit einer Fläche von knapp 400 m<sup>2</sup>, welches sich mit dem geschützten Biotop überschneidet. Durch Schutz und Erhalt des Biotops ist auch der dauerhafte Bestand des Naturdenkmals gesichert.

Ca. 170 m südlich befindet sich zusätzlich das flächenhafte Naturdenkmal „See nördl. Dobelhäusle“ (Nr. 84360081005) mit einer Fläche von ca. 5.600 m<sup>2</sup>. Auswirkungen auf dieses Naturdenkmal durch die Planung sind nicht zu erwarten.

### 3.4 Fachplan Landesweiter Biotopverbund und Generalwildwegeplan

Das ca. 170 m südlich gelegene, geschützte Biotop bildet eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte. Der Geltungsbereich selber liegt innerhalb des 1000 m-Suchraums feuchter Standorte.

Es werden keine Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan von dem Vorhaben betroffen.



Abbildung 8: Flächen des Fachplan Landesweiter Biotopverbund im Umfeld des Plangebietes (Rot). (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 21.10.2019, unmaßstäbliche Darstellung)

## 4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

### 4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Der Reisemobilhersteller Carthago hat im Zuge des betrieblichen Wachstums bereits zusätzliche Stellflächen in der Umgebung angemietet, was logistische Herausforderungen mit sich bringt.

Aufgrund betrieblicher Strukturen, die eine Anbindung der Stellplatz-Fläche an die Eingangspforte erfordern, gibt es keine Alternativen zum gewählten Standort.

## 5. Beschreibung der Prüfmethode

### 5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Alle Umweltbelange könnten von den Nutzungsänderungen betroffen sein und sind somit untersuchungsrelevant:

- Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnen, Erholung),
- Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft,
- Kultur- und Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern inkl. Natura 2000-Gebieten

Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter ausführlich beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit sowie bestehender Vorbelastungen beurteilt. Auf Basis der schutzgutbezogenen Analyse werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung prognostiziert und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen sowie zur landschaftlichen Einbindung erarbeitet und in ihrer Wirkung beurteilt. Über die Änderungen der Flächennutzung und der Kompensationsmaßnahmen wird eine detaillierte Eingriffs-Kompensationsbilanz erstellt.

### 5.2 Methodisches Vorgehen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-Kompensationsbilanz nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (2011) und nach dem gemeinsamen Modell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) bearbeitet.

Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung hilft der Öffentlichkeit, die wesentlichen Umweltauswirkungen beurteilen zu können.

### 5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen / Datengrundlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend werden die Wirkungsschwerpunkte der Planung dargestellt und beschrieben.

### 6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst etwa 7.400 m<sup>2</sup> (~ 0,74 ha). Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf ist folgende Nutzungsverteilung vorgesehen:

Tabelle 2: Geplante Nutzung im Geltungsbereich

Geplante Nutzung	Zugelassene Versiegelung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Gewerbegebiet, GRZ 0,8; Fläche 6.105 m<sup>2</sup></b>		
80 % = 4.885m <sup>2</sup>	Vollversiegelung	4.885
20 % = 1.220m <sup>2</sup>	Teilversiegelung	1.220
<b>Private Grünfläche</b>	Keine Versiegelung	1.290
<b>Summe Fläche</b>		<b>7.395</b>

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. In den verbleibenden 20 % der Gewerbefläche sind Teilversiegelungen zugelassen. Im Bestand ist die Fläche unversiegelt. Dadurch ergibt sich für das Plangebiet eine **maximale zusätzliche Versiegelung von 6.105 m<sup>2</sup> (~ 0,61 ha)**

### 6.2 Wirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen führen zu umweltrelevanten Wirkungen, die sich sachlich und zeitlich unterteilen. Diese werden nachfolgend dargestellt und beschrieben.

- **Baubedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch die Bautätigkeit mit entsprechenden Baustellentätigkeiten sowie die Bodenmodellierung.
- **Anlagebedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch bauliche Anlagen, Versiegelungen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft und erheblich)
- **Betriebsbedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch Betriebsprozesse sowie den An- und Abfahrtverkehr (meist dauerhaft)

#### 6.2.1 Baubedingte Wirkungen

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Bautätigkeit bei der Herstellung der baulichen Anlagen und der Erschließungsstraße. Das Ausmaß der Umweltwirkungen hängt von den eingesetzten Baumitteln, Bauverfahren sowie vom Zeitpunkt der Bautätigkeit ab und kann zu Beeinträchtigungen führen, die zeitlich und räumlich über die Bauphase und das Plangebiet hinausreichen.

Die baubedingten Wirkfaktoren lassen sich teilweise minimieren durch:

- einen umweltfreundlichen Baubetrieb (z.B. DIN 19731 zum Schutz des Oberbodens)
- einen sach- und fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen
- eine regelmäßige Wartung der Baumaschinen zur Vermeidung von Unfällen und einer damit einhergehenden Gefährdung der Umwelt

---

Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Kapitel 9 aufgeführt.

### **6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen**

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Versiegelung des Bodens auf max. 0,61 ha und die Errichtung von Hagelschutznetzen mit einer Höhe von ca. 4 m zum Schutz von abgestellten Reisemobilen. In vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Versiegelung und Überspannung der Flächen mit Hagelschutznetzen verändert die Landschaft und stellt einen Verlust bzw. eine Beeinträchtigung von Lebensräumen für Fauna und Flora dar.

### **6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Die betriebsbedingten Wirkungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Betriebsprozessen sowie dem An- und Abfahrtverkehr. Diese sind verbunden mit Licht-, Schall-, und Schadstoffemissionen, welche sich auf Menschen, Tiere und Naturhaushalt auswirken. Durch Erweiterung des bestehenden Gewerbes werden sich der Zufahrtsverkehr und der Schwerlastanteil geringfügig erhöhen. Aufgrund des geringen Umfangs der gewerblichen Nutzung sind nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 7. Beschreibung der Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

Mit Beginn der Bauarbeiten werden die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Umweltbelange beginnen und sich mit der Bodenversiegelung bzw. Überbauung sowie der betrieblichen Nutzung der Fläche dauerhaft manifestieren. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beurteilt.

### 7.1 Naturräumliche Lage und Relief

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Einheit „Oberschwäbisches Hügelland“ in der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“. Das Relief im Geltungsbereich ist eben und für die geplante Nutzung geeignet.

### 7.2 Mensch

Das Plangebiet befindet sich südöstlich von Aulendorf angrenzend an bestehende Gewerbeflächen und die L 285. Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich rd. 450 m westlich des Vorhabens.

Entlang der L 285, auf der in diesem Bereich die Schwäbische Bäderstraße verläuft, befindet sich ein Radweg. Entlang der Fläche gibt es keine ausgewiesenen Wanderwege oder Flächen die der Naherholung dienen.

### Bedeutung und Empfindlichkeit

#### *Aspekte Wohnen / Wohnumfeld und Gesundheit*

Die überplante Fläche hat aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten keine Bedeutung als Wohnumfeld. Die Fläche ist durch die Verkehrsbelastung auf der L 285 vorbelastet. Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung, die direkt angrenzenden Flächen haben eine geringe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen.

#### *Aspekt Erholung*

Es besteht keine, bzw. nur eine sehr untergeordnete Bedeutung der Fläche für die Erholung von Menschen. Entlang der L 285 verläuft ein Radweg. Dieser wird von der geplanten Erweiterung auf ca. 25 m Länge tangiert.

### Vorbelastungen

Das Gebiet ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der angrenzenden L 285 mit Lärm- und Schadstoffemissionen vorbelastet. Weiter ist das Plangebiet aufgrund der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mit Geruchs- und Staubemissionen belastet.

## **Auswirkungen des Vorhabens**

Erhebliche Lärmauswirkungen auf Wohngebiete sind aufgrund des geringen Umfangs und der Entfernung nicht wahrscheinlich. Ein potentiell entstehendes zusätzliches Verkehrsaufkommen wird über die L 285 fließen. Eine Beeinträchtigung von Wohngebieten hierdurch ist nicht zu erwarten.

## **7.3 Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt**

### **Bestand**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Die vorhandene Artenvielfalt ist auf den Ackerflächen gering. Im Südwesten befindet sich eine Geländesenke mit einem Tümpel. Hier kommen Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte und sonstiger waldfreier Sumpf mit einer hohen Biotopstruktur- und Artenvielfalt vor. Diese Biotopstrukturen werden vollständig erhalten. Die Biotopstruktur ist relativ klein (ca. 0,35 ha, davon rd. 0,08 ha innerhalb des Geltungsbereichs) und ist von Acker- und Gewerbeflächen umgeben. Die nächsten Tümpel (Kernflächen feuchter Standorte im Biotopverbund) liegen ca. 160 m südwestlich und 600 m nordöstlich.

### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die Bedeutung der Ackerfläche für Pflanzen und biologische Vielfalt ist aufgrund der intensiven Nutzung als gering einzustufen. Wertgebend sind die Vegetationsstrukturen auf dem feuchten Standort im Südwesten. Die Geländesenke mit dem kleinen Tümpel hat eine mittlere Bedeutung als Trittsteinbiotop im Verbund feuchter Standorte, ist aber teils durch Verbuschung bereits beeinträchtigt. Diese Fläche hat dennoch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Bebauung.

### **Vorbelastungen**

Eine Vorbelastung stellt die intensive landwirtschaftliche Nutzung und das angrenzende Gewerbegebiet dar.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Aufgrund der geplanten Versiegelung von Ackerflächen gehen geringwertige Lebensräume für Pflanzen und die biologische Vielfalt verloren. Die hochwertigen Biotopstrukturen im Süden bleiben erhalten. In der Planung sind dort und entlang der L 285 private Grünflächen vorgesehen.

Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf das geschützte Biotop sind im Vergleich zu den bisherigen Randeinflüssen durch die Ackernutzung und im Vergleich zur bestehenden Versiegelung als geringfügig zu bewerten. Positiv zu bewerten ist die geringe Reduzierung der Sedimenteinträge von der Ackerfläche aus in den Tümpel.

## 7.4 Tiere

### Bestandsbeschreibung

Zur Einschätzung der Bedeutung der Fläche und der Auswirkungen durch die Planung auf Tiere wird auf detaillierte faunistische Untersuchungen von 2011 (Vögel, Büro Sieber) und 2015 (Amphibien, Libellen, Laufkäfer, 365°) zurückgegriffen.

Der Geltungsbereich ist überwiegend strukturarm (Acker), lediglich im Süden befinden sich mit den Saumstrukturen um das südwestlich gelegene geschützte Biotop strukturreiche Flächen.

Bedeutende Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan werden von der Planung nicht tangiert.

### Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Ackerflächen selber haben aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat für einige Vogelarten. Die große im Osten anschließende Ackerfläche ist Bruthabitat der in der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs als gefährdet eingestuften Feldlerche. Hier wurden 2011 zwei Brutpaare nachgewiesen (Büro Sieber). Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht mit Brutvorkommen der Feldlerche zu rechnen. Die Kulissenwirkung der geplanten Überspannung (Hagelschutznetze) der Stellplätze mit einer Höhe von ca. 4 m in die östlich angrenzende Ackerfläche hinein ist als gering einzustufen.

Die Biotopstrukturen im Südwesten auf feuchten Standorten bieten potentiellen Lebensraum für Vögel, Amphibien und Wirbellose. Die Bedeutung und Empfindlichkeit dieser Flächen gegenüber Bebauung sind als hoch einzustufen.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen der Tierwelt innerhalb des Geltungsbereichs bestehen in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche und der Kulissenwirkung des bestehenden Gewerbegebiets.

### Auswirkungen des Vorhabens

Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als geringfügig zu bewerten. Verloren gehen Ackerflächen, die aktuell keine Bedeutung als Bruthabitat für Offenlandbrüter (Feldlerche) haben. Mit einer Beeinträchtigung von Brutrevieren im östlich angrenzenden Acker ist aufgrund der geringen Breite der Erweiterung (25 m) und der geringen Kulissenwirkung (Höhe Hagelschutznetze ca. 4 m) nicht zu rechnen. Dauerhaft erhalten und gepflegt werden die hochwertigen Feuchtstrukturen um den Tümpel im Süden des Geltungsbereichs.

## 7.5 Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Entsprechend der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Verletzungs- und Tötungsverbote für besonders und streng geschützte Pflanzen und Tiere, der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten sowie die Störungsverbote für streng geschützte Tiere und europäische Vogelarten.

## Methodik

Systematische faunistische Untersuchungen wurden 2011 für Vögel (Büro Sieber) und 2015 für Amphibien, Libellen und Laufkäfer (365°) durchgeführt. Erneute Untersuchungen fanden nicht statt. Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens kann mit den vorliegenden Gutachten eine Einschätzung über die Auswirkungen getroffen werden. Für zukünftige Gewerbeerweiterungen nach Osten werden ggf. erneute faunistische Untersuchungen notwendig.

## Bestand

### *Vögel*

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Ackerflächen sind kein Brutgebiet für europäische Vogelarten. Acker- und wiesenbrütende Vogelarten wie die gefährdete Feldlerche sind aufgrund der Raumkanten (westlich angrenzende Nutzung als Stellfläche) nicht innerhalb des 25 m breiten Streifens zu erwarten. Nachgewiesen wurden Brutpaare der Feldlerche auf den weiter östlich und nördlich gelegenen Ackerflächen (Sieber 2011). Das geschützte Biotop / Flächenhafte Naturdenkmal im Südwesten des Geltungsbereichs und angrenzend an den Geltungsbereich ist für rastende / durchziehende Bekassinen von potentieller Bedeutung. Hier gab es in den letzten Jahren immer wieder Beobachtungen. Allerdings ist das Biotop stark zugewachsen und in Teilbereichen verbuscht, so dass eine Eignung als Rasthabitat nur noch eingeschränkt vorhanden ist. Störungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet / Parkplatznutzung dürften ebenfalls die Eignung stark einschränken.

### *Fledermäuse*

Mit einem Vorkommen von Fledermäusen ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu rechnen.

### *Reptilien*

Die als Acker genutzte Fläche bietet keine für Reptilien geeigneten Habitatstrukturen. Daher ist mit einem Vorkommen nicht zu rechnen.

### *Amphibien*

Der Tümpel im Südwesten des Geltungsbereichs und das angrenzende Biotop stellen Lebensräume für Amphibien dar. Nachgewiesen wurde in diesem Bereich der besonders geschützte Grasfrosch (*Rana temporaria*). Streng geschützte Amphibienarten wie Gelbbauchunke, Laubfrosch oder Kammmolch wurden dagegen nicht nachgewiesen (Büro 365° freiraum + umwelt, 2015). Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen streng geschützter Arten zu erwarten.

### *Wirbellose*

Bei den Erfassungen 2015 wurden auch Libellen untersucht. Nachgewiesen wurden nahezu ausschließlich weit verbreitete und wenig anspruchsvolle Arten. Seltene, bzw. streng geschützte Arten konnten trotz des Potentials der wasserführenden Mulden als Lebensraum nicht beobachtet werden.

## Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

### *Vögel*

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG), Töten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG): Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu Beschädigungen, Zerstörungen oder Entfernung von Nestern und Eiern europäischer Vogelarten während des Brutgeschäftes kommt. Die frischen und feuchten Standorte im Süden des Geltungsbereichs bleiben auch bei Umsetzung des Bebauungsplans erhalten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung dieser Fläche und damit einer Ruhestätte der Bekassine ist nicht zu erwarten, da die Fläche durch den angrenzenden Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“ bereits vorbelastet ist (akustische, optische Störungen). Eine Kulissenwirkung die zur Beeinträchtigung von östlich brütenden Feldlerchen führt wird aufgrund der geringen Höhe der Hagelschutznetze (ca. 4 m) sowie der geringen Breite der Parkplatz-Erweiterung (ca. 25 m) als nicht erheblich bewertet. Bei der künftigen großen Gewerbegebietserweiterung Carthago 2 (nicht Gegenstand der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung) wird in ein Bruthabitat der Feldlerche eingegriffen. Dann werden voraussichtlich auch weitere CEF- Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich, sofern die Präsenz der Art auf der Erweiterungsfläche nach wie vor gegeben ist, was 2020 überprüft wird.

Um die Wertigkeit des Umfeldes für rastende Limikolen zu sichern und zu optimieren, wurde ein Biotopverbundkonzept erstellt (Büro 365° freiraum + umwelt, 2015). Dieses soll vor Umsetzung der zukünftigen Erweiterungsfläche Carthago nach Osten von der Stadt Aulendorf umgesetzt werden.

Zerstörung von bedeutsamen Nahrungshabitaten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG): Aufgrund der struktur- und artenarmen Vegetation ist der Großteil des Plangebietes (Acker) kein bedeutsames Nahrungshabitat. Die potentiellen Nahrungshabitate im Südwesten bleiben erhalten. Von Verschlechterungen des Nahrungsangebots dort ist bei Erhalt der Biotopstrukturen nicht auszugehen.

Lärm und Licht – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG): Durch die Vorbelastung durch die bestehende Nutzung auf der westlich angrenzenden Fläche ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Störungen durch Lärm auf die Vogelbestände zu rechnen. Die Kulissenwirkung bei Errichtung von ca. 4 m hohen Hagelschutznetzen auf den Stellplätzen ist nicht erheblich. Eine Störung von potentiell rastenden Bekassinen im Tümpel geht durch die zukünftige Nutzung nicht erheblich über das bereits bestehende Maß an Lärm und optischen Störungen hinaus.

### *Fledermäuse*

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen entstehen durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen für Fledermäuse. Um angrenzende potentielle Jagdhabitate nicht zu beeinträchtigen sind die Lichtemissionen auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren und insektenschonende Beleuchtungsmittel zu verwenden.

### *Reptilien*

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen entstehen für Reptilien keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben.

### *Amphibien*

Die im Südwestend es Geltungsbereichs liegenden für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen (Tümpel, feuchte Standorte) werden im Bebauungsplan vollständig erhalten. Beeinträchtigungen streng geschützter Arten sind wegen deren fehlender Präsenz auszuschließen. Die Parkplatzerweiterung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die in dem Tümpel vorkommenden Grasfrösche, da keine bedeutenden Habitatstrukturen in Anspruch genommen werden und keine unüberwindbaren Barrieren entstehen.

### *Wirbellose*

Die Parkplatzerweiterung bleibt ohne Auswirkungen auf die vorkommenden Arten, da keine für wertgebende Arten relevanten Habitatstrukturen in Anspruch genommen werden.

## **Fazit Artenschutz**

Mit Umsetzung des Vorhabens sind keine Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht vorkommen. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ebenfalls nicht zu erwarten, da keine Baumhöhlen oder Neststandorte, in denen Fledermäuse oder brütende Vögel bei Rodungen oder Abrissarbeiten getötet werden könnten, vorhanden sind. Eine erhebliche Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Habitatstruktur des Tümpels im Süden des Geltungsbereichs bleibt erhalten.

Um die Wertigkeit des Umfeldes für rastende Limikolen, Amphibien und wertgebende Wirbellose Tierarten zu sichern und zu optimieren ist das Biotopverbundkonzept (Büro 365° freiraum + umwelt, 2015) vor Umsetzung der zukünftigen Erweiterungsfläche Carthago nach Osten von der Stadt Aulendorf umzusetzen. Dann werden voraussichtlich auch weitere CEF- Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich, sofern die Präsenz der Art auf der Erweiterungsfläche nach wie vor gegeben ist, was 2020 überprüft wird.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **7.6 Fläche**

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oberrauhen werden ca. 0,49 ha landwirtschaftlicher Flächen in Anspruch genommen.

## **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die Fläche wird als Acker genutzt. Durch Bebauung gehen mittelwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

## Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen in der landwirtschaftlichen Nutzung.

## Auswirkungen des Vorhabens

Vorgesehen ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen um einen Streifen von 25 m Breite. Hierdurch entsteht keine erhebliche zusätzliche Flächenzerschneidung. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering zu beurteilen.

## 7.7 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird aus würmzeitlichen Schottern gebildet. Die in den Schmelzwasserschottern natürlich anstehenden Böden sind tief entwickelte Parabraunerden.

### Bedeutung und Empfindlichkeit

Die lehmigen Böden (Klassenzeichen L2b2) im Planungsbereich besitzen eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit. Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Bodenfunktionswerte

Flurstück Nr.	Bodenart	Standort f. naturnahe Vegetation	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
271	L2b2, 41-60	-	2 (mittel)	3 (hoch)	3 (hoch)

Bei Vollversiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen dauerhaft und vollständig verloren, Teilversiegelungen lassen die natürlichen Funktionen des Bodens ggf. noch eingeschränkt wirken, z.B. hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswässern. Lehmböden sind zudem gegenüber Bodenverdichtungen empfindlich.

## Vorbelastungen

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen bekannt.

## Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale zusätzliche Neuversiegelung von ca. 0,61 ha (Voll- und Teilversiegelung). Durch die Versiegelung gehen sämtliche natürliche Bodenfunktionen vollständig oder bei Teilversiegelung teilweise verloren.

## 7.8 Wasser

### Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimente (Grundwassergeringleiter). Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Der Untergrund besitzt eine hohe Durchlässigkeit. Im Süden des Geltungsbereichs liegt ein kleiner Tümpel. Fließgewässer sind im Wirkungsbereich der Planung nicht vorhanden.

### *Grundwasser*

Durch die hohen Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist eine Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen als gering einzustufen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat.

### *Oberflächenwasser*

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein Tümpel innerhalb eines geschützten Biotops. Dieses ist für Pflanzen und Tiere von Bedeutung und hat daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung.

### **Vorbelastung**

Eine geringe Vorbelastung der Grundwasserqualität durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung ist nicht völlig auszuschließen.

### **Auswirkungen des Vorhabens**

Durch die zulässige Bodenversiegelung von zusätzlich maximal 0,61 ha ist eine Neubildung von Grundwasser auf dieser Fläche nicht mehr möglich oder bei Teilversiegelung eingeschränkt möglich. Angesichts der geringen Größe des Vorhabens ist durch die zusätzliche Versiegelung eine geringfügige Veränderung des Grundwasserhaushalts zu erwarten. Eine Gefährdung durch Stoffeinträge ist bei fachgerechtem Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall nicht zu erwarten.

Die zusätzliche Versiegelung ist im Vergleich zu den bestehenden, nordwestlich gelegenen Gewerbeflächen geringfügig. Südlich und östlich befinden sich weite, unversiegelte Flächen, die ebenfalls zu der Geländesenke geneigt sind, so dass nicht von einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes des Tümpels gerechnet werden muss.

## **7.9 Klima und Luft**

Die Hauptwindrichtung ist aus Süd / Südwest, gefolgt von Winden aus Nord / Nordost. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3,1 m/s. Das Gebiet liegt innerhalb von schwachen Hangabwinden (Klimafibel Regionalverband Bodensee-Oberschwaben). Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,1 °C, die Niederschlagssumme beträgt 964 mm (climate-data.org).

### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die unversiegelten Flächen sind lokal von Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten und der Topographie besteht keine Siedlungsrelevanz. Zudem befinden sich in der direkten Umgebung weitere, großflächige Äcker.

Die im Südwesten gelegenen Gehölze haben eine lokal hohe Bedeutung durch ihre temperaturausgleichende Wirkung. Sie dienen zusätzlich als Staub- und Schadstofffilter.

### **Vorbelastung**

Eine thermische Vorbelastung des Klimas ist durch die bestehende Versiegelungen angrenzend an das Plangebiet anzunehmen.

## **Auswirkungen des Vorhabens**

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes führt durch die zusätzliche Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind die Auswirkungen als geringfügig einzustufen. Die Fläche hat wegen des Abstands zu Wohngebieten und der vorherrschenden Hauptwindrichtungen keine siedlungsklimatische Relevanz. Zusätzlich sind angrenzend an das Vorhaben weitere Kaltluftentstehungsflächen vorhanden.

Durch Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Verkehrsströmen und dadurch Emissionen zu rechnen.

### **7.10 Landschaft**

Das Plangebiet ist eben, liegt aber in einer leicht welligen Kultur-Landschaft. Nach Südosten und Osten sowie nach Nordosten über die L 285 hinweg bestehen weite Sichtbezüge über die Ackerflächen. Nach Westen und Norden ist die Einsehbarkeit der Fläche durch die bestehenden Gewerbeflächen stark eingeschränkt.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die Ackerfläche ist als prägendes Element der oberschwäbischen Kulturlandschaft von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Hochwertig sind die strukturierenden und landschaftstypischen Gehölzstrukturen und feuchten Senken im Südwesten und angrenzend an den Geltungsbereich.

#### **Vorbelastung**

Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen in den angrenzend an den Geltungsbereich gelegenen gewerblich genutzten Flächen mit Stellflächen und weiter westlich gelegenen Gebäuden.

## **Auswirkungen des Vorhabens**

Die Nutzung eines zusätzlichen Streifens von 25 m Breite als Stellfläche führt zu einer geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Da keine Gebäude auf der Fläche errichtet werden, ist die Fernwirkung des Vorhabens gering.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der freien Landschaft erkennbar.

### **7.11 Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich befinden sich keine besonderen Kulturgüter. Die Ackerfläche stellt ein Sachgut für die Landwirtschaft dar.

#### **Bedeutung und Empfindlichkeit**

Die vorhandenen Sachgüter haben aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

#### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

## Auswirkungen des Vorhabens

Durch Umsetzung des Vorhabens gehen 0,49 ha landwirtschaftliche Fläche als Sachgut verloren.

### 7.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Unbebaute Flächen sind für den Wasserhaushalt bedeutsam. Sauberes Grundwasser stellt als Trinkwasser eine herausragende natürliche Lebensgrundlage des Menschen dar. Auch für Tiere, Pflanzen und die Landwirtschaft ist der Bodenwasserhaushalt bedeutsam und ein entscheidender Standortfaktor.

### 7.13 Kumulativ- und Sekundärwirkungen

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes verstärken sich in den bestehenden Gewerbeflächen „Oberrauhen“ die möglichen Beeinträchtigungen für die folgenden Schutzgüter durch kumulative Wirkungen:

- Boden: Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildung; Gefahr von Schadstoffeinträgen
- Klima: Verstärkte Aufheizung auf versiegelten Flächen
- Luft: Erhöhter Eintrag von Schadstoffen aus Gewerbe und Verkehr
- Pflanzen / Tiere: Lebensraumverlust; Beeinträchtigung durch (Licht-)Immissionen; Erschwernis der Durchgängigkeit

Da die Fläche des Bebauungsplans mit 0,74 ha im Verhältnis zu den bestehenden Gewerbeflächen relativ klein ist, ist die neu entstehende Zusatzbelastung als gering einzustufen.

Als Sekundärwirkung zu betrachten ist die weitergehende Gewerbeentwicklung an diesem Standort durch Festigung der vorhandenen Strukturen. Erweiterungspläne der Fa. Carthago nach Osten liegen vor und sollen in naher Zukunft umgesetzt werden.

### 7.14 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und in ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 4: Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange

Umweltbelang	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Auswirkungsintensität
<b>Mensch</b>	Geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch zusätzliches Gewerbe und Verkehr	●
<b>Tiere, Pflanzen, Biologische</b>	Versiegelung und Verlust von naturschutzfachlich geringwertigen Lebensräumen (Acker) für Pflanzen auf ca. 0,61 ha, Erhalt von hochwertigen Biotopstrukturen um den Tümpel herum	●

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

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

## **8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung ergeben sich unvermeidbare erhebliche Umweltbeeinträchtigungen. Der dauerhafte Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung auf ca. 0,61 ha bewirkt eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Es werden Ackerflächen überbaut. Die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet bewirkt eine dauerhafte Veränderung des Landschaftscharakters. Mit Beeinträchtigungen für den Menschen durch Zunahme von Lärm- oder Schadstoffemissionen in Wohngebieten oder Erholungsgebieten ist nicht zu rechnen.

Dagegen entfaltet das Vorhaben nur geringe, minimierbare und damit unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

### **8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung**

Ohne Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung der Fläche als Acker bestehen bleiben. Die geplante gewerbliche Nutzung würde sich möglicherweise auf einer anderen Fläche ansiedeln, die nicht an das Gelände der Fa. Carthago angrenzt.

## **9. Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz**

### **9.1 Vermeidung von Emissionen**

Bei Verwendung von technischen Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Belastung mit Lärm und Abgasen durch zusätzlichen Verkehr ist unvermeidbar. Erhebliche Lärmauswirkungen auf Wohngebiete sind aufgrund der Art und des geringen Umfangs der geplanten Nutzung sowie der Entfernung auszuschließen.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sowie der Blickbeziehungen aus der offenen Landschaft durch Lichtemissionen ist die Beleuchtung so sparsam wie möglich zu dimensionieren. Es sind insektenfreundliche Lampen (z.B. geeignete LED-Lampen oder vergleichbare Leuchtmittel) in eingekofferten Lampengehäusen und nach unten strahlenden Lampenträgern mit möglichst geringer Höhe des Leuchtpunktes zu verwenden. Eine nächtliche Beleuchtung der Fläche sollte vermieden werden.

### **9.2 Sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern**

Der Abfall ist sachgerecht zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Das Plangebiet wird an das Frisch- und Abwassernetz angeschlossen. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird in privaten Anlagen zwischengepuffert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zur Schussen eingeleitet. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen führt zu einer Verringerung der anfallenden Wassermengen.

### **9.3 Nutzung von regenerativer Energie**

Der Bebauungsplan sieht keine Gebäude auf der Fläche vor. Damit entfallen Hinweise zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder energieeffizienter Bauweise.

## 10. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Die wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalt und der Landschaft sind mittels Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Dabei sind wirksame Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Kompensation verloren gehender Lebensräume für Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt umzusetzen.

### 10.1 Vermeidungsmaßnahmen

#### V 1 Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen

##### Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

##### Begründung:

Boden / Wasser: Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Gewässer und Grundwasser

##### Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Hinweis im Bebauungsplan

#### V 2 Schutz und Erhalt des geschützten Feuchtbiotops

##### Maßnahme:

Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchtvegetation sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit ist die gesamte ausgewiesene Grünfläche durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

Die Geländesenke mit dem Tümpel ist nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ca. alle 10 Jahre frei zu räumen. Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Eine Nutzung als Retentionsfläche ist aufgrund des möglichen Eintrags von Nährstoffen nicht zulässig.

Als Pufferzone ist ein Streifen von mindestens 5 m um diese Biotopstrukturen als Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zulässig ist alternativ eine Mähgutübertragung von geeignetem Mähgut von artenreichen Wiesen aus der Region. Die Pflege der Fläche erfolgt durch extensive Bewirtschaftung: Mahd 2-3x/Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

##### Begründung:

Tiere / Pflanzen: Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere

Landschaftsbild Erhalt von gebietstypischen Landschaftselementen

##### Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### V 3 Beachtung der Vogelbrutzeiten im Baustellenbetrieb

#### Maßnahme:

Der Beginn der Bauarbeiten darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar beginnen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege (z.B. der Feldlerche im angrenzenden Acker) von den Arbeiten betroffen ist.

#### Begründung:

Tiere: Vermeidung der Tötung möglicherweise vorhandener Brutvögel.

#### Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Hinweis im Bebauungsplan

## 10.2 Minimierungsmaßnahmen

### M 1 Schutz des Oberbodens

#### Maßnahme

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 1a Abs. 2 BauGB, § 202 BauGB i.V.m. BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

#### Begründung

Boden: Sicherung der nicht wiederherstellbaren Ressource Oberboden, weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen

#### Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Hinweis im Bebauungsplan

### M 2 Verwendung offenporiger Beläge

#### Maßnahme

Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) die dezentrale, unbehandelte Versickerung zu unterbinden.

#### Begründung

Boden: Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belastetem Niederschlagswasser

Wasser: Reduktion des Oberflächenabflusses, Reduzierung von Abflussspitzen; Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Klima/Luft: Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

### **M 3 Reduktion von Lichtemissionen**

#### Maßnahme

Die allgemeine Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur  $\leq 3000$  K) zu verwenden. Die Straßenbeleuchtung muss vollständig eingekoffert sein. Der Lichtpunkt ist bei diesen möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung ist in der Zeit zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr auszuschalten. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

#### Begründung

Mensch/Landschaft: Reduzierung der nächtlichen Störwirkung, Minimierung der Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild

Tiere: Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen

Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **M 4 Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser**

#### Maßnahme:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral zu sammeln und zu versickern. Dies ist nicht im Bereich des Biotops im Süden des Geltungsbereichs zulässig. Eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zur Schussen ist zulässig.

#### Begründung:

Wasser: Weitmöglicher Erhalt der Grundwasserneubildung durch Versickerung vor Ort, Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf; Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen

Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## 10.3 Kompensationsmaßnahmen

### 10.3.1 Gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

#### K1 Pflanzung von Laubbäumen und Ansaat von Fettwiese auf privater Grünfläche

##### Maßnahme:

Entlang des Radwegs sind auf der privaten Grünfläche 3 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß Pflanzeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand untereinander beträgt mindestens 10 m, Eine Abweichung von der Planzeichnung um bis zu 3 m ist zulässig. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Arten und Qualitäten s. Anhang I, Pflanzliste 1.

Die Grünfläche ist des Weiteren als Fettwiese mittlerer Standorte anzusäen. Hierzu ist eine autochthone Wiesenmischung (z.B. Fa Rieger-Hofmann, o. Fa Syringa) mit hohem Kräuteranteil zu verwenden (Ansaatstärke 3 g/m<sup>2</sup>). Zulässig ist alternativ eine Mähgutübertragung von geeignetem Mähgut von artenreichen Wiesen aus der Region. Die Pflege der Fläche erfolgt durch extensive Bewirtschaftung: Mahd 2-3x/Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

##### Begründung:

Tiere / Pflanzen	Lebens- und Rückzugsfunktion für Tiere, Ergänzung der bestehenden Biotoptypen
Landschaft	Anlage von gebietstypischen Landschaftselementen, Eingrünung des Gewerbegebietes
Klima / Luft	bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung, Schattenspende

##### Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften:

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### 10.3.2 Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen

Der gebietsexterne Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch die Abbuchung von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Aulendorf. Die Punkte werden aus der 2019 umgesetzten Maßnahme „Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Schussen“ auf den Flurstücken 410/2, 410/3, 411, 412, 416/3, 422, und 423 abgebucht.

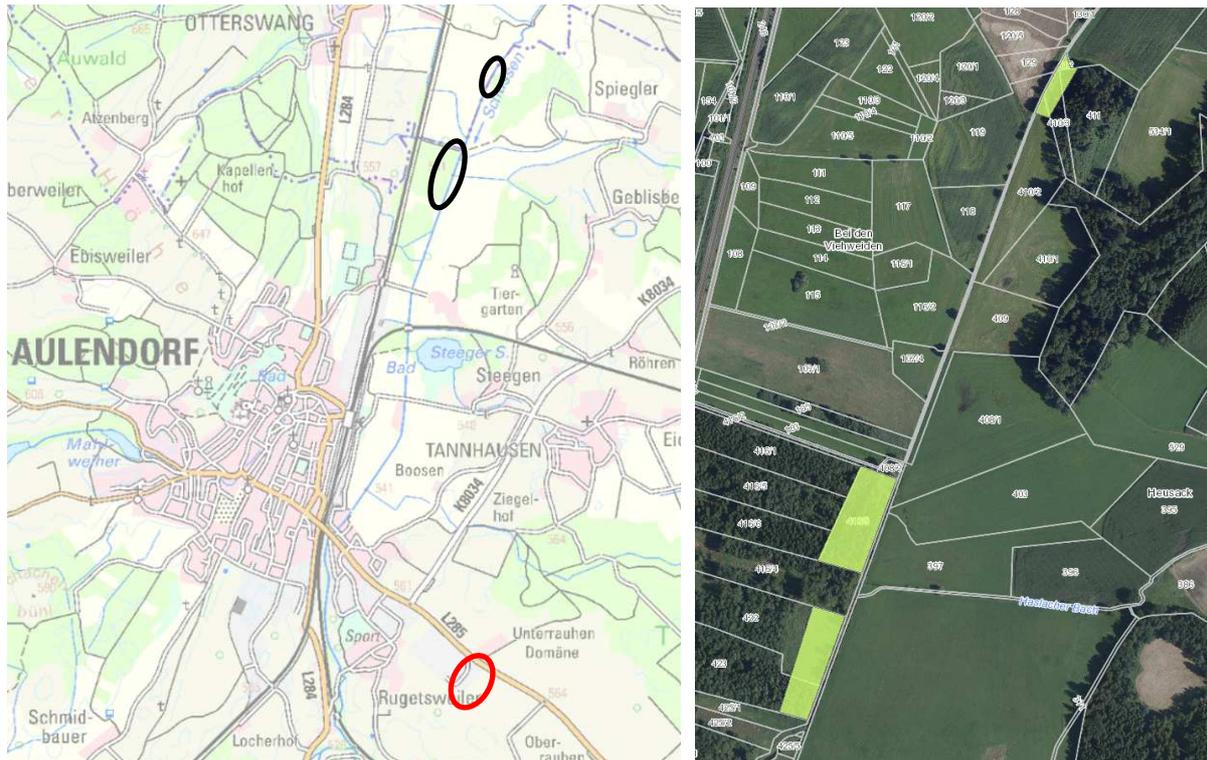


Abbildung 9:

Links: Lage der Ökokonto-Maßnahme „Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Schussen“ (schwarz umrandet, mehrere Teilflächen), welche für den externen Ausgleich herangezogen wird. Rot umrandet die Eingriffsfläche. (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 16.01.2020, unmaßstäbliche Darstellung)

Rechts: Luftbild mit Teilflächen der Ökokonto-Maßnahme. Quelle: LUBW Kompensationsverzeichnis der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinden nach BauGB, abgerufen am 16.01.2020)

## 11. Eingriffs-Kompensationsbilanz

### 11.1 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) auf Basis der Ökokontoverordnung. Die bereits im Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“ enthaltene Fläche wird im Bestand nach der damals bestimmten Bodenbewertung nach dem Eingriff als unversiegelte Fläche bewertet.

Tabelle 5: Eingriffs-Kompensationsbilanz für das Schutzgut Boden

Flurstück	aktuelle Nutzung	Klassenzeichen	Fläche (m²)	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff						Bewertungsklasse nach dem Eingriff						Kompensationsbedarf in ÖP			
					NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamtbewertung)	ÖP (Gesamtbew. x 4)	ÖP x A [m²]	NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamtbewertung)	ÖP (Gesamtbew. x 4)	ÖP x A [m²]	ÖP/m²	ÖP x A [m²]
271	unversiegelte Fläche (Acker, Ruderalvegetation, Grünfläche, planerischer Bestand Feldhecke Bplan "Oberrauhen-Erweiterung I")	L2b2	4.885	80% der GE-Fläche: Vollversiegelung	2	3	3	*	2,667	10,667	52.107	0	0	0	*	0,000	0,000	0	-10,667	-52.107
			1.220	20% der GE-Fläche: Teilversiegelung	2	3	3	*	2,667	10,667	13.013	0	1	0	*	0,333	1,333	1.627	-9,333	-11.387
			1.290	Grünfläche	2	3	3	*	2,667	10,667	13.760	2	3	3	*	2,667	10,667	13.760	0,000	0
<b>Summe</b>			7.395																	<b>-63.493</b>

\* Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird nur bewertet, wenn ein Extremstandort vorliegt (Bewertungsklasse 4). In diesem Fall wird der Boden ungeachtet der verbleibenden Bodenfunktionen in der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

- |    |   |   |
|----|---|---|
| ÖP | Ökopunkte                               | Bewertungsklassen (Funktionserfüllung): |
| NB | Natürliche Bodenfruchtbarkeit           | 0 keine (versiegelte Flächen)           |
| AW | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf     | 1 gering                                |
| FP | Filter und Puffer für Schadstoffe       | 2 mittel                                |
| NV | Sonderstandort für naturnahe Vegetation | 3 hoch                                  |
|    |   | 4 sehr hoch                             |

Nach der Bilanzierung ergibt sich für das Schutzgut Boden ein **Kompensationsbedarf von 63.493 Ökopunkten**. Maßnahmen zur Entsiegelung oder Bodenverbesserung können im Geltungsbereich nicht realisiert werden. Es wird deshalb auf funktionsübergreifende Kompensationsmaßnahmen zurückgegriffen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff kompensiert, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen Großlandschaft in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind.

## 11.2 Schutzgüter Pflanzen, Biologische Vielfalt und Tiere

Anhand des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) auf Basis der Ökokontoverordnung ergibt sich folgende rechnerische Eingriffs-Kompensationsbilanz: Die gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen sind in der Bilanzierung der Planung berücksichtigt.

Tabelle 6: Eingriffs-Ausgleich-Bilanz für das Schutzgut „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4.890	4	4	19.560
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	240	11	11	2.640
32.33	Sonstiger Waldfreier Sumpf	500	19	19	9.500
13.20	Tümpel	105	26	26	2.730
41.20/ 42.20	Feldhecke/Gebüsch. Planerischer Bestand Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung I"	1.660	14	14	23.240
	<b>Summe</b>	<b>7.395</b>			<b>57.670</b>

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Gewerbefläche (GRZ 0,8 * GE-Fläche)	4.885	1	4.885
60.23	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (0,2 * GE-Fläche), geschotterte Flächen zugelassen	1.220	2	2.440
<b>Private Grünflächen</b>				
35.63	<b>V2:</b> Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	240	11	2.640
32.33	<b>V2:</b> Sonstiger Waldfreier Sumpf	500	19	9.500
13.20	<b>V2:</b> Tümpel	105	26	2.730
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	445	13	5.785
45.10b	<b>K1:</b> Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (3 Stk. X 88 cm StU nach 25 Jahren x 6 Ökopunkte)			1.584
	<b>Summe</b>	<b>7.395</b>		<b>29.564</b>

<b>Bilanz Differenz (Planung - Bestand)</b>	<b>-28.106</b>
---	----------------

Für das Schutzgut Pflanzen/Biotope ergibt sich nach Bilanzierung des Eingriffes ein **Kompensationsbedarf von 28.106 Ökopunkten**.

### 11.3 Schutzgut Landschaft

Auf eine Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2013) wird verzichtet. Gründe hierfür sind die geringe Außenwirkung des Vorhabens (Stellfläche mit überspannten Stellplätzen, keine Gebäude, keine Überdachung) und der geringen Fläche des Geltungsbereichs (0,74 ha). Es entsteht keine Beeinträchtigung von Sichtachsen oder Veränderung des Ortsrandes durch das Vorhaben. Eine Bewertung des Eingriffs wird notwendig, wenn weitere Gewerbeerweiterungen im Osten umgesetzt werden.

Für das Schutzgut Landschaft ergibt sich **kein Kompensationsbedarf**.

### 11.4 Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahmen

Der gebietsexterne Ausgleich erfolgt über die Abbuchung von insgesamt 91.599 Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Aulendorf aus der Maßnahme „Gewässermaßnahme an der Schussen“.

### 11.5 Gesamtbilanz

Tabelle 7: Gesamtbilanz für das Vorhaben

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-63.493
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	-28.106
Kompensationsmaßnahme Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	0
Abbuchung Ökokonto "Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Schussen"	91.599
Landschaftsbildbewertung	0
<b>GESAMT</b>	<b>0</b>

Unter Berücksichtigung des gebietsexternen Ausgleichs (Ökokonto) ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

### 11.6 Fazit

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch Beachtung des Artenschutzes, Schutz des Oberbodens, Pflanzung von Laubbäumen, werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die Abbuchung von Punkten aus dem Ökokonto der Stadt Aulendorf ausgeglichen.

## 12. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden und um ggf. unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen erkennen zu können, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung durch die verfahrensführende Gemeinde Aulendorf durchzuführen.

Folgendes Monitoring-Konzept ist anzuwenden:

- Die Ausführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken und möglicherweise auftretende, unvorhergesehene Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
- Die Überprüfungen sind in Wort und Bild zu protokollieren.
- Falls unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.
- Nach § 4 (3) BauGB unterrichten die zuständigen Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## 13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt die Ausweisung eines 0,74 ha großen Gewerbegebietes als Erweiterung der Betriebsfläche der Fa. Carthago Reisemobile am östlichen Ortsrand. Die Fläche soll als Stell- und Lagerfläche für PKW und Reisemobile genutzt werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist laut Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

### Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan festgesetzt ist ein Gewerbegebiet mit GRZ 0,8. Eine Überschreitung der GRZ mit Teilversiegelung bis 100 % der Gewerbefläche ist zugelassen. Die Fläche darf mit Hagelschutznetzen mit einer Höhe von ca. 4 m überspannt werden. Gebäude und Überdachungen sind nicht zulässig.

Die Verkehrserschließung und Anschluss an Versorgungsleitungen erfolgt vom westlich gelegenen Betriebsgelände aus. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser wird in privaten Anlagen zwischengepuffert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zur Schussen eingeleitet.

Im Bebauungsplan ist entlang des nördlich verlaufenden Radwegs eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen vorgesehen und im Süden des Geltungsbereichs eine private Grünfläche zum Erhalt des dort befindlichen Tümpels und geschützten Biotops.

### Bestand

Das Gelände weist kein erhebliches Relief auf und wird überwiegend als Acker genutzt. Im Süden des Geltungsbereichs liegt in einer Geländesenke ein Tümpel mit begleitender Vegetation. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der L 285 ein Radweg. Westlich liegt das Betriebsgelände der Fa. Carthago. Südlich und Östlich befinden sich große Ackerflächen.

Der Nordwesten des Geltungsbereichs überlappt sich mit dem Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“, welcher in diesem Bereich eine Grünfläche mit Ortsrandeingrünung vorsieht. Dies gilt hier als planerischer Bestand.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südwestlich angrenzend befinden sich ein geschütztes Biotop sowie ein flächenhaftes Naturdenkmal.

### Beurteilung der Umweltauswirkungen

#### *Schutzgut Mensch*

Durch die geplante Nutzung der Fläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen zu rechnen. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich rd. 450 m entfernt. Die Fläche selber hat keinen Wert für die Erholungsnutzung, entlang der L 285 verläuft ein Radweg. Dieser ist durch die Landesstraße und das bestehende Gewerbe vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gewerbebetreibenden/Arbeitnehmer sind nicht zu erwarten.

#### *Schutzgut Pflanzen / Biologische Vielfalt*

Durch die Versiegelung gehen auf den Ackerflächen geringwertige Lebensräume für Pflanzen verloren. Die hochwertigen Biotopstrukturen im Süden des Geltungsbereichs liegen innerhalb einer privaten

Grünfläche und werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Zusätzlich erfolgt entlang des Radwegs die Neupflanzung von drei Laubbäumen die mittelfristig neue Lebensräume darstellen.

#### *Schutzgut Tiere*

Die Ackerflächen haben im Zusammenhang mit den angrenzenden großen Ackerflächen eine randliche Bedeutung für Offenlandbrüter. Die Kulissenwirkung der geplanten baulichen Anlagen ist aufgrund der niedrigen Höhe von Hagelschutznetzen (ca. 4 m) geringfügig. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für Vögel zu erwarten.

Die hochwertigen Habitatstrukturen für Vögel, Amphibien und potentiell Libellen im Bereich des Tümpels bleiben vollständig erhalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Lebensraums entstehen.

#### *Schutzgut Boden*

Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit entstehen durch die Versiegelung von ca. 0,61 ha bisher unversiegelter Böden. Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es sind keine größeren Geländemodellierungen vorgesehen. Der Eingriff wird durch die Verwendung offenporiger Beläge soweit wie möglich minimiert.

#### *Schutzgut Wasser*

Die Bodenversiegelung hat eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge. Zudem erhöht sich die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Die Abführung des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet erfolgt Zwischenlagerung in privaten Mulden und gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Im Plangebiet befindet sich innerhalb einer Grünfläche ein kleiner Tümpel. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und vor Schadstoffeinträgen durch eine puffernde Wiesenfläche (mind. 5 m Breite) zu schützen. Von erheblichen Veränderungen des Wasserhaushalts im Tümpel durch die zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der geringen Fläche nicht auszugehen.

#### *Schutzgut Klima / Luft*

Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, die jedoch keine Siedlungsrelevanz haben. Aufgrund der verbleibenden großflächigen und unbebauten Flächen in der Umgebung bleiben die Bildung von Kaltluft sowie der Luftaustausch gewahrt.

Durch die geplante Nutzung entsteht eine geringfügige Zusatzbelastung durch Schadstoffemissionen aus dem zusätzlichen Verkehr von der keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind. Die Neupflanzung von 3 Laubbäumen wirkt sich aufgrund von Schadstoff-, Staubfilterung und Transpiration positiv auf das lokale Klima aus.

#### *Schutzgut Landschaft*

Im Geltungsbereich sind keine Gebäude oder Überdachungen zulässig, lediglich die Überspannung der Flächen mit Hagelschutznetzen mit einer Höhe von ca. 4 m ist möglich. Die Fläche befindet sich am Ortsrand, durch die Erweiterung der bestehenden Lagerfläche um einen 25 m breiten Streifen wird das

Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht erheblich verändert. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich minimiert werden.

#### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann.

### **Maßnahmenkonzept**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Vermeidung/ Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Tierarten. Nicht vollständig vermeidbare und damit kompensationspflichtige Eingriffe entstehen für das Schutzgut Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft.

#### *Kompensationsmaßnahmen*

Gebietsintern ist die Pflanzung von 3 Laubbäumen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von 91.599 Ökopunkten erfolgt durch die Abbuchung von Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Aulendorf aus der Maßnahme „Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Schussen“.

### **Monitoring**

Für die Überwachung und zur Funktionskontrolle der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein Monitoringkonzept vorgeschlagen.

## 14. Literatur und Quellen

### Literatur

STADT AULENDORF

Flächennutzungsplan (2014)

Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II und 1. Änderung Oberrauhen-Erweiterung I“ (2020)

Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“ (2014)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG

Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009)

Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23 (2010)

Daten- und Kartendienst der LUBW online (2019)

LANDRATSÄMTER BODENSEEKREIS, RAVENSBURG, SIGMARINGEN

Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung  
und Ökokonto (Bewertungsmodell, 2013)

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN

Regionalplan 1996,

Regionalplan Anhörungsentwurf 2019

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002):

Landesentwicklungsplan (2002)

### Karten/Pläne

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW):

Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen Oktober 2019)

LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB)

Online-Daten- und Kartendienst (abgerufen Oktober 2019)

## 15. Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643), in Kraft seit 01.12.2017
- EU-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG).
- FFH-Richtlinie – Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992, zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG).
- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg vom 19.12.2010, in Kraft getreten am 1. April 2011
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. Nr. 19, S. 439) in Kraft getreten am 11. Dezember 2018
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. vom 24.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist"
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), in Kraft getreten am 14.11.2007 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) m.W.v. 11.02.2017
- die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg (KSG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2013.

## **ANHANG**

**Anhang I Pflanzliste**

**Anhang II Fotodokumentation**

**ANHANG I****Pflanzliste 1**

Kompensationsmaßnahme K1 (Pflanzung von Einzelbäumen auf privater Grünfläche)

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv mB, StU 14-16 cm.

<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>

ANHANG II

Fotodokumentation (September 2019)



Ackerfläche mit der bestehenden Stellfläche rechts im Bild.



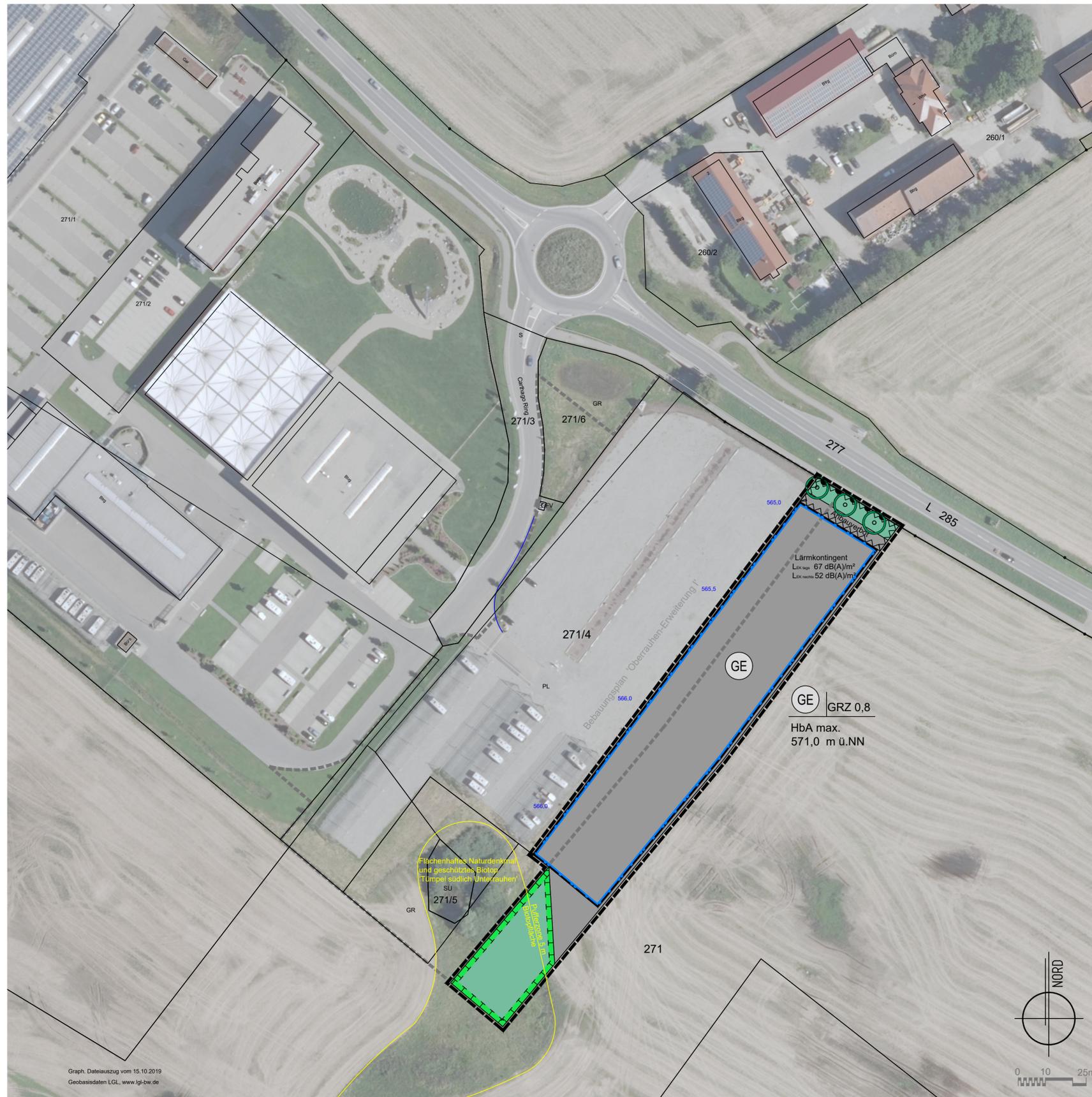
Die Stellplätze der Reisemobile sind zum Schutz mit Hagelnetzen überspannt.



Blick auf das südwestlich gelegene Feuchtgebiet und Biotop.



Im Bereich des Biotops befinden sich v.a. Weidengehölze.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone

**GRZ** ... Baugrenze §23 BauNVO  
**GRZ** ... Grundflächenzahl § 16 und 19 BauNVO  
**HbA** ... Höhe baulicher Anlagen § 16 und 18 BauNVO (in m üb.NN)

## GRÜNFLÄCHEN

**Grüne Fläche** private Grünfläche § 9(1)15 BauGB (Randeingrünung)

## NUTZUNGSREGELUNGEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**Grüne Linie** Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB (Randeingrünung, Feuchtbioptop/Pufferzone)

**Grüner Kreis** Baumpflanzgebot § 9(1) 25 BauGB (siehe Text)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**Gestrichelte Linie** Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind Anbauverbot entlang der L 285 siehe textliche Festsetzungen

**Wellenlinie** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur L285

**566,5** Bestandsgelände Höhe in m.ü.NN

**Dotted Box** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9(7) BauGB und der örtlichen Bauvorschriften

**Grey Box** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Oberrauhen-Erweiterung I' (Überlappungsfläche wird geändert)

## Nutzungsschablone

1	2	1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (HbA) in Meter über NN
3		

## BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Lageplan und Textteil vom 25.11.2019  
 Örtliche Bauvorschriften BauGB vom 25.11.2019

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB am 25.11.2019  
 ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2019

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 06.12.2019  
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.12.2019 bis 10.01.2020

Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften am 02.2020  
 sowie Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am  
 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. § 3(2) BauGB .2020 bis .2020  
 Fassung vom 18.10.2017

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am .....  
 gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO

Stadt Aulendorf, den .....  
 M. Burth (Bürgermeister)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.  
 Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Aulendorf, den .....  
 M. Burth (Bürgermeister)

Rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB am .....

Stadt Aulendorf, den .....  
 M. Burth (Bürgermeister)



**BEBAUUNGSPLAN**  
 "OBERRAUHEN-ERWEITERUNG II" und  
 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
 "OBERRAUHEN-ERWEITERUNG I"  
 und örtliche Bauvorschriften



Planen • Bauen • Beraten  
 Kienzle Vögele Blasberg GmbH  
 Architekten und Stadtplaner  
 Heinrich-Heine-Str.9  
 88045 Friedrichshafen  
 Telefon (07541) 75151  
 Telefax (07541) 75185  
 E-mail: FN@architekten-kvb.de  
 homepage: www.architekten-kvb.de

## LAGEPLAN

1250	477,0	MASSTAB:	16.01.2020	GEZ: schi 24.10.2019
PLANNR.	INDEX	PROJ.-NR.	1 : 1000	GEÄ: 16.01.2020
			Fassung	GEÄ:





## STADT AULENDORF

### BEBAUUNGSPLAN

„OBERRAUHEN-ERWEITERUNG II“ UND

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBERRAUHEN-ERWEITERUNG I“

und örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

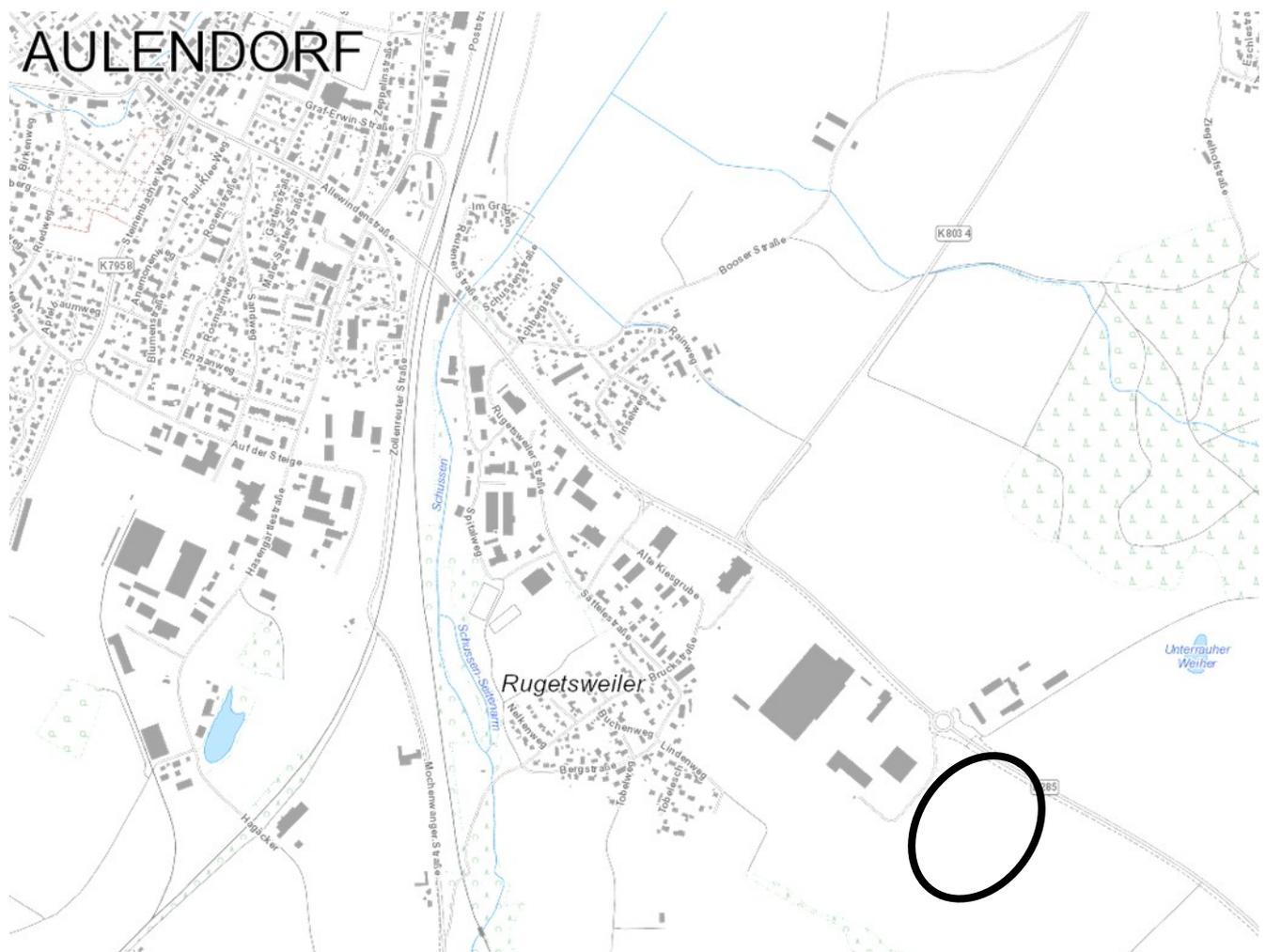
Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

16.01.2020

Fassung



# STADT AULENDORF

## Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II“ und 1. Änderung Bebauungsplan ,Oberrauhen Erweiterung I‘ und Örtliche Bauvorschriften

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B. Hinweise

### C. Örtliche Bauvorschriften

## Begründung

### 1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

### 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Flächenbilanz

### 3. Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichts

### 4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

**Umweltbericht (Entwurf 16.01.2020, 365° freiraum+umwelt, Überlingen  
(Teil der Begründung) siehe gesonderter Band**

Der Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II“ und 1. Änderung ,Oberrauhen-Erweiterung I‘ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Aulendorf für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

---

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister M. Burth

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****gem. § 9 BAUGB und §§ 1-23 BAUNVO****1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO**

a) **Zulässig sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw, Reisemobile) sowie Lagerplätze.**

**Die Überspannung mit Hagelschutznetzen ist zulässig.**

b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und 3. Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

c) Es sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (Emissionskontingent) nicht überschreiten:  
tagsüber  $L_{EK} 67 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts:  $L_{EK} 52 \text{ dB(A)/m}^2$ .

**Hinweis:** Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich ca. 400 m westlich des Plangebiets (Wohngebiet am Lindenweg) sowie nördlich der L285 auf Flst.Nr. 260/1 und 260/2 (gemischte Nutzung).

**1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO**

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ=0,8). Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen mit versickerungsfähigen Belägen überschritten werden.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO**

Die Höhe von baulichen Anlagen und Lagergut darf die im Lageplan genannte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt 8,0 m über dem bestehenden Geländeniveau.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1)2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Nebenanlagen i.S.v. § 14(1) BauNVO zulässig, jedoch nicht im Bereich des Anbauverbots entlang der L285.

**3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1)10 BauGB**

Entlang der L 285 sind in dem im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen (20 m Anbauverbot) bauliche Anlagen, **Stellplätze, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie z.B. Lagerflächen** und Anlagen der Außenwerbung unzulässig (siehe auch Hinweis Nr. 6).

**4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB**

Entlang der L 285 sind in dem im Lageplan eingetragenen Bereich Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße unzulässig.

**5. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**6. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB****6.1 Grünflächen**

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit Ausnahme der Biotopfläche im Süden sind unter Beachtung der Festsetzung Nr. 5.3 als Fettwiese mittlerer Standorte anzulegen (siehe Hinweis Nr. 8) und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Die Nutzung als Lager- und Stellplatz ist unzulässig.

**6.2 Pflanzgebote**

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Artenliste I (siehe Hinweise Nr.8) vorzunehmen. Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 3 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige standortheimische Gehölze zu ersetzen. Gehölzpflanzungen im Bereich des südwestlich angrenzenden Biotops und dessen Pufferzone sind nicht zulässig.

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

a) Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchvegetation sind dauerhaft zu erhalten. Das geschützte Biotop darf nicht zerstört, beschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Räumungen der Geländesenke und des Tümpels dürfen nur nach Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden. Während der Bauzeit ist die gesamte ausgewiesene Grünfläche durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

b) Als Pufferzone ist ein Streifen von mindestens 5 m um diese Biotopstrukturen als Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft naturnah zu bewirtschaften (Pflegehinweise siehe Umweltbericht). Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

c) Zur Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen sind nur versickerungsfähige Beläge (z.B. Kies und Schotter, Rasengittersteine) zulässig. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen die unbehandelte Versickerung zu unterbinden. Diese Flächen dürfen als Ausnahmeregelung versiegelt werden.

d) Es sind nur insektenverträgliche Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen zulässig. Es sind nur insektenverträgliche Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig (siehe Hinweis Nr. 9)

e) Gehölzrodungen dürfen nur in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) durchgeführt werden.

**6.4 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu sammeln und in private Retentions- und Versickerungsanlagen einzuleiten. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in das südwestlich angrenzende Feuchtbiotop und dessen Pufferzone ist nicht zulässig. Ein fachlicher Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

## B. HINWEISE

### 1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusähen. Bodenaushub, -versiegelung und -verdichtung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Eine Verwertung bzw. Entsorgung überschüssigen Bodens oder verunreinigten Erdmaterials muss entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Altlastenstandort bekannt.

### 2. Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### 3. Baugrund

Für das Plangebiet liegt keine geotechnische Untersuchung vor. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Hasenweiler Formation. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten und Grundwasser und zur Baugrubensicherung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 4. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten der Reduzierung der Abflussmenge sind die Rückhaltung und / oder Versickerung vor Ort. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten, wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Je nach gewerblicher Nutzung kann eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich werden.

Der L 285 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung (Entwässerungsgesuch) zu erbringen. Die Anlagen sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention, Vorbehandlung und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen –AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

**5. Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (abteilung8@rpt.bwl.de), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**6. Belange des Straßenwesens / Anbauverbot**

Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen (20 m Anbauverbot) dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Auch Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO z. B. Lagerflächen sind ebenso nicht zugelassen. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

**Werbeanlagen**

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die Werbung am Ort der Leistung so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Ggf. beleuchtete Werbeanlagen sollen so eingerichtet werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht geblendet werden.

**7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen**

Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen

Keine flächigen Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Metall. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

**8. Pflanzlisten / Pflanzgebote**

Grünflächen und die Pufferzone (5 m um das Biotop) sind als Fettwiese mittlerer Standorte anzusäen. Hierzu ist eine autochthone Wiesenmischung (z.B. Fa. Rieger-Hofmann oder Fa. Syringa) mit hohem Kräuteranteil zu verwenden (Ansaatstärke 3g/qm). Zulässig ist alternativ eine Mähgutübertragung von artenreichen Wiesen aus der Region. Die Pflege der Fläche erfolgt durch extensive Bewirtschaftung (Mahd 2-3x/Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung).

Liste heimischer standortgerechter Bäume für die festgesetzten Pflanzgebote. Es ist auf die Verwendung feuerbrandresistenter Sorten zu achten. Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Fahrstraßen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

**Pflanzliste**

Pflanzung von Einzelbäumen auf privater Grünfläche / Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv mB, StU 14-16 cm.

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>

*Hinweis: Die Grenzabstände für Gehölzpflanzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen. Der Abstand zur Fahrbahn der L 285 beträgt mindestens 10 m.*

**9. Belange des Artenschutzes**

Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (§39 und §44 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht (siehe auch Umweltbericht). Durch Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung vermieden werden:

- a) Baumfällarbeiten und radikale Rückschnitte sind in den Wintermonaten außerhalb der Vogelbrutzeiten (also nicht zwischen 01.03.-30.09.) durchzuführen.
- b) Der Beginn der Bauarbeiten darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar beginnen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege (z.B. der Feldlerche im angrenzenden Acker) von den Arbeiten betroffen ist.
- c) Um mögliche Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf. Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden.
- d) Für die Außenbeleuchtung sollen insektenverträgliche Leuchten verwendet werden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine direkte Abstrahlung und möglichst wenig Streulicht in die freie Landschaft. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur < 3000 K). Die allgemeine Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Maß zu reduzieren. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten. Die Beleuchtung ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr auszuschalten.

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

### für das Gebiet „Oberrauhen Erweiterung II“ Stadt Aulendorf

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (Anforderungen an Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

#### 1. Anforderungen an Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- Werbeanlagen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 8 m.
- Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung und ohne blinkendes Licht zulässig. Laseranlagen (sog. Himmelsstrahler) sind nicht zulässig (siehe auch Hinweis Nr. 6).

#### 2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen § 74(1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeauffüllungen und – Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt:

Aulendorf, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister M. Burth

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Aulendorf. Das Gebiet reicht im Norden an die L 285 (Allewindenstraße). Westlich schließen gewerblich genutzte Flächen der Firma Carthago Reisemobilbau an. Nördlich der Straße befindet sich im Außenbereich die Domäne Unterrauhen (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tiefbaufirma). Im Süden, Osten und nordöstlich der L285 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. An der L285 wurde zur Verbesserung der Erschließung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ein Kreisverkehr realisiert. Die weitgehend ebene Ackerfläche liegt ca. 565 m ü. NN.

Die Planung betrifft das Teilflurstück 271 in der Gemarkung Zollenreute. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,74 ha. Die Fläche wird als Acker genutzt, im Südwesten befinden sich Saumstrukturen eines angrenzenden Feuchtbiotops.



#### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Firmenzentrale Carthago Reisemobilbau GmbH befindet sich seit 2013 am Standort in Aulendorf. Der Betrieb ist stark expandierend und mit inzwischen ca. 550 Mitarbeiter einer der wichtigsten gewerblichen Arbeitgeber in Aulendorf.

Auf dem Firmengelände wurde im Jahr 2019 westlich des bestehenden Bürogebäudes ein neues Verwaltungsgebäude für ca. 120 Büroarbeitsplätze erstellt. Hierfür sind ca. 50 Mitarbeiterstell-

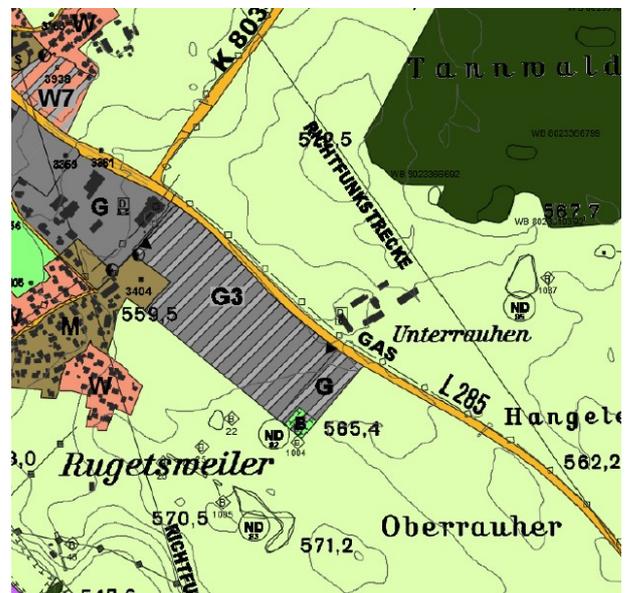
plätze entfallen, für die derzeit kein Ersatz angeboten werden kann. Im östlichen Teil des Betriebsgeländes wurde bereits im Jahr 2015 Stellplätze für Mitarbeiter und Reisemobile (bzw. Chassis) erstellt (Bebauungsplan ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘). Diese Fläche ist jedoch nicht ausreichend.

Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken soll die vorhandene Fläche nach Osten um ca. 25 m erweitert werden. Die Stellplätze werden für Mitarbeiter, für Kunden und Betriebsbesucher und für Reisemobile benötigt und müssen aus Gründen des Betriebsablaufs in der Nähe der Eingangspforte angeordnet werden. Abgestellte fertige Reisemobile werden mit Hagelschutznetzen überspannt. Alternativstandorte für diese Flächenergänzung stehen nicht zur Verfügung.

Da für die geplante Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die planungsrechtliche Absicherung soll sich die gewerbliche Nutzung dauerhaft am Standort etablieren. Eine weitere künftige Ausdehnung des Betriebs ist absehbar. Ziel des Bebauungsplans ist neben der Bereitstellung von Stellplatzflächen auch die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

### 1.3 Übergeordnete Planungen / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Siedlungsfläche ragt ca. 25 m über die westlich dargestellte gewerbliche Baufläche hinaus. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde. Der Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigt eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da die zugrunde liegende Konzeption unangetastet bleibt. Die Zuordnung von bebauten Flächen einerseits und nicht bebauten Flächen andererseits bleibt auch bei der Einbeziehung des schmalen Plangebiets unberührt. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Da südwestlich gelegen Naturdenkmal (Tümpel südlich Unterrauhen) wird in der Planung berücksichtigt. Durch die lokale Abweichung von den Darstellungen des FNP bleiben die Grundzüge der Flächennutzungsplanung unberührt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan ist nach Auffassung der Stadt Aulendorf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird auch deshalb verzichtet, da im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Bereich Oberrauhen – Erweiterung II (Verfahren läuft seit 2014) die beanspruchte Fläche als



gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

Die Stadt Aulendorf liegt an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Saulgau – Aulendorf - Bad Waldsee sowie Bad Schussenried – Aulendorf. Die Änderungsbereiche gehören zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Dieser ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der Agrar- und wirtschaftskulturelle Wandel sozialverträglich bewältigt werden.

Der Regionalplan benennt die Stadt Aulendorf als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe sowie für Dienstleistungen. Auf diese Bereiche und in der Nähe zu den Entwicklungsachsen ist die gewerbliche Siedlungstätigkeit zu konzentrieren. Für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben. Die Planung betrifft keine schutzbedürftigen Bereiche für die Land- oder Forstwirtschaft. Freizuhaltende regionale Grünzüge sowie Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Planung ergeben sich keine Konflikte zu den zu beachtenden Zielen der Landes- und Regionalplanung. Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2019) sind die nördlich und östlich gelegenen Flächen als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Die Planung überplant im Westen einen ca. 9 m breiten Streifen des rechtsgültigen Bebauungsplans ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ aus dem Jahr 2015 (siehe Abbildung). An seinem Ostrand (Flst.Nr. 271/4) ist auf 1650 qm eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Da die nunmehr östlich geplante Stellplatzfläche als unmittelbare Erweiterungsfläche des vorhandenen Stellplatzes dient, wird die damals geplante Ortsrandeingrünung überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine durchgehend nutzbare Fläche zu erhalten. Diese Fläche wird ebenfalls als Abstellfläche genutzt. Die überplante Fläche wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ aus dem alten Bebauungsplan herausgelöst.



Auf eine Eingrünung nach Osten wird vorübergehend verzichtet, da eine erneute Erweiterung der Bauflächen und ein ergänzender Bebauungsplan für das Jahr 2020/21 vorgesehen ist. Die erforderliche Ortsrandeingrünung wird in diesem Verfahren berücksichtigt.

## **2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die geplante Nutzung führt eine bestehende gewerbliche Nutzung am Standort des Reisemobilherstellers Carthago fort. Die unmittelbar nördlich angrenzende L 285 bietet eine günstige überörtliche Verkehrsanbindung. Die Raum- und Erschließungsansprüche werden an diesem Standort bedarfs- und funktionsgerecht, kosten- und flächensparend und umweltgerecht erfüllt. Dabei sind folgende Standortkriterien maßgebend:

- geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild / Möglichkeit der landschaftlichen Einbindung
- geringer Eingriff in den Naturhaushalt / keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten
- geringer Flächenverbrauch durch Nutzung vorhandener Erschließungsflächen
- ausreichende Tragfähigkeit des Bodens / ebenes Gelände
- große Distanz (ca. 400 m) zu Wohnbereichen und anderen störanfälligen Nutzungen
- Vorbelastungen durch Verkehr und gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen
- gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz / geringer Erschließungsaufwand.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt entsprechend dem konkreten Bedarf des ansässigen Betriebes an zusätzlichen Stellplatzflächen für Fahrzeuge und Lagergut. Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden entsprechend diesem konkreten Nutzungsanspruch eingeschränkt. Hochbauten sind nicht vorgesehen.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 begrenzt. Es werden Überschreitungsmöglichkeiten definiert. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen erstreckt sich auf das festgesetzte Gewerbegebiet. Entlang der L 285 ist ein Anbauverbot zu beachten. Darin enthalten sind Stellplätze, Lagerflächen und Zufahrten sowie Nebenanlagen. Für Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Kiesflächen) festgesetzt. Daraus resultiert insgesamt eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf einer Fläche von ca. 6100 qm.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung bezieht sich auf Stellplätze, Hagelschutznetze und sonstiges Lagergut, das auf den Flächen abgestellt werden kann.

Die festgesetzten Maximalhöhen entsprechen dem Nutzungsziel und bewirken keine erhebliche Fernwirkung. Die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild sind bei entsprechender Eingrünung ausgleichbar. Die Planung sichert ein Abrücken möglicherweise störender Nutzungen von der Landesstraße (Anbauverbot 20 m) und einen Pufferstreifen zum südwestlich gelegenen Feuchtgebiet.

### **2.3 Erschließung**

#### **Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das westlich angrenzenden Flurstück 271/4. Diese innere Erschließung ist an den Carthago Ring und über einen Kreisverkehr an die Landesstraße L 285 angeschlossen. Damit ist ein verkehrsgerechter Anschluss und eine Verbindung zum bestehenden Werksgelände sichergestellt. Eine direkte Zufahrt nach Norden zur L 285 erfolgt nicht. Weite-

re Ein- und Ausfahrten direkt auf die Landesstraße sind nicht vorgesehen. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird ein Anbauverbot von 20 m zur Straße eingehalten.

Über die Bushaltestelle Aulendorf / Unterrauhen ist das Areal an verschiedene Buslinien und an die DB Südbahn angeschlossen.

Die Zugänglichkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt wie bisher über den Wirtschaftsweg parallel zur Landesstraße 116/1) erhalten.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Gewerbeflächen mit Wasser und elektrischem Strom erfolgt über eine Erweiterung des im bestehenden Betriebsgelände vorhandenen Netzes. Dort befindet sich eine Trafostation. Falls erforderlich können gemäß § 14 BauNVO im Gewerbegebiet zusätzliche Versorgungsanlagen zugelassen werden. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserdruckleitung südlich des Kreisverkehrs eingeleitet. An der Nordseite der L285 verläuft eine Gasdruckleitung der Thüga. Der Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe stellt die Versorgung mit Trinkwasser sicher. Für Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Strom werden die vorhandenen Leitungen und Kanäle aus der westlich angrenzenden Gewerbefläche erweitert.

#### Oberflächenwasser

Ein Großteil des Areals bleibt unversiegelt bzw. wird mit versickerungsfähigen Belägen befestigt. Soweit eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers infolge möglicher Stoffeinträge erforderlich wird, ist diese fachgerecht zu konzipieren und zu betreiben. Schadstoffeinträge in den Boden, in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer sind zu vermeiden. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs (bei der Genehmigungsplanung) ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers nachzuweisen. Für die bestehende Gewerbefläche der Firma Carthago wurde die Entwässerungsplanung im Jahr 2012 neu konzipiert. Für die Abwasserbeseitigung werden die vorhandenen Leitungen und Kanäle der westlich angrenzenden Gewerbefläche mitgenutzt.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

#### Biotopschutz / Artenschutz

Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchtvegetation sind als gebietstypische Lebensräume und Rückzugsgebiete insbesondere für Insekten und Vögel dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit und im Laufe der gesamten Betriebszeit sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen neben dem Erhalt der Feuchtgebiete insbesondere eine stoffliche Belastung verhindern und eine Belastung durch Lichtimmissionen verhindern.

#### Immissionsschutz

Um ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzungen mit den bestehenden Wohn- und Mischnutzungen zu gewährleisten, werden Maßnahmen zur Geräuschkürzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Wohngebäude auf dem westlich gelegenen Flst.Nr. 158/32 (Lindenweg) ist ca. 420 m vom Plangebiet entfernt. Die Mischnutzung im Bereich der Domäne Unterrauhen liegt ca. 80 m nördlich des Plangebiets. Da im Rahmen des Verfahrens auf eine erneute gutachterliche Untersuchung verzichtet werden soll, wird eine Geräuschkontin-

gentierung analog der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche (Flst.Nr. 271/4 / Bebauungsplan ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ 2015) vorgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel des konkreten Bauvorhabens mit den sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln am maßgeblichen Immissionsort ergebenden Immissionen zu überprüfen.

#### 2.4 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 0,61 ha
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca. 0,13 ha</u>
Gesamt	ca. 0,74 ha

### 3. Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

#### Festsetzungen im Bebauungsplan

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

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

### Bestand

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

- Schutzgut Mensch / Landschaftsbild /Kultur- und Sachgüter.

Durch die geplante Nutzung der Fläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen zu rechnen. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich rd. 450 m entfernt. Die Fläche selber hat keinen Wert für die Erholungsnutzung, entlang der L 285 verläuft ein Radweg. Dieser ist durch die Landesstraße und das bestehende Gewerbe vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gewerbebetreibenden/ Arbeitnehmer sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind keine Gebäude oder Überdachungen zulässig, lediglich die Überspannung der Flächen mit Hagelschutznetzen mit einer Höhe von ca. 4 m ist möglich. Die Fläche befindet sich am Ortsrand, durch die Erweiterung der bestehenden Lagerfläche um einen 25 m breiten Streifen wird das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht erheblich verändert. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich minimiert werden.

Eine kurzfristige Eingrünung ergibt am östlichen Rand des Parkplatzes keinen Sinn, da die Flächen nicht dauerhaft sind. Eine Planung zur Erweiterung soll bereits 2020 erfolgen. Es ist vorgesehen, eine entsprechende Eingrünung unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Feldlerche zu realisieren. Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch die Befestigung der Flächen gehen auf den strukturarmen Ackerflächen geringwertige Lebensräume für Pflanzen verloren. Die Eingriffsbewertung berücksichtigt die Überplanung der noch nicht realisierten Feldhecke, die als Ausgleichsmaßnahme im westlich angrenzenden Bebauungsplan ‚Oberrauhen Erweiterung I‘ festgesetzt war. Die hochwertigen Biotopstrukturen im Süden des Geltungsbereichs liegen innerhalb einer privaten Grünfläche und werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Zusätzlich erfolgt entlang des Radwegs die Neupflanzung von drei Laubbäumen, die mittelfristig neue Lebensräume darstellen. Die Ackerflächen haben im Zusammenhang mit den angrenzenden großen Ackerflächen eine randliche Bedeutung für Offenlandbrüter. Die Kulissenwirkung der geplanten baulichen Anlagen ist aufgrund der geringen Höhe der Anlagen gering. Die hochwertigen Habitatstrukturen für Vögel, Amphibien und potentiell Libellen im Bereich des Tümpels bleiben vollständig erhalten. Die Pufferflächen werden vergrößert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt sind nicht zu erwarten.
- Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Dazu sind insbesondere die Hinweise Nr.9 zu beachten.
- Schutzgut Boden.  
Auswirkungen mit hoher Erheblichkeit entstehen durch die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung von ca. 0,61 ha bisher unversiegelter Böden. Dadurch gehen die Bodenfunktionen weitgehend verloren. Es sind keine größeren Geländemodellierungen vorgesehen. Der Eingriff wird durch die Verwendung offener Beläge soweit wie möglich minimiert.  
Eine Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge ist bei fachgerechtem Umgang mit Gefahrstoffen und Abfall nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser. Im Plangebiet befindet sich innerhalb einer Grünfläche ein kleiner Tümpel. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und vor Schadstoffeinträgen durch eine puffernde Wiesenfläche (mind. 5m Breite) zu schützen. Bei wasserdurchlässigen Belägen ist die Versickerung weiterhin gewährleistet. Von erheblichen Veränderungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Nutzung als Stellplatz für Reisemobile ist aufgrund der geringen Fläche nicht auszugehen.
- Schutzgut Klima/Luft. Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche führt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, die jedoch keine Siedlungsrelevanz haben. Aufgrund der verbleibenden großflächigen und unbebauten Flächen in der Umgebung bleiben die Bildung von Kaltluft sowie der Luftaustausch gewahrt. Durch die geplante Nutzung entsteht eine geringfügige Zusatzbelastung durch Schadstoffemissionen aus dem zusätzlichen Verkehr von der keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind. Die Neupflanzung von 3 Laubbäumen wirkt sich aufgrund von Schadstoff-, Staubfilterung und Transpiration positiv auf das lokale Klima aus.
- Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, werden überwiegend außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Innerhalb des Gebietes werden auf insgesamt ca. 0,13 ha private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung des Gebiets nach Norden (straßenbegleitend) und schaffen einen Pufferbereich zum südwestlich gelegenen Feuchtgebiet. Auf eine Eingrünung nach Osten wird verzichtet, da eine Erweiterung der Bauflächen und ein ergänzender Bebauungsplan für das Jahr 2020 vorgesehen ist. Die Umsetzung der internen und externen Maßnahmen wird durch die Stadt Aulendorf sichergestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht (siehe gesonderter Band) folgendermaßen zusammengefasst (365° freiraum + umwelt, Überlingen):

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

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

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

#### **4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der Anlagen in das ländliche Umfeld gesichert werden kann. Dies trägt auch der Lage im Außenbereich Rechnung. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um angesichts der gewerblichen Nutzung für die individuelle Gestaltung Betriebsanlagen genügend Spielraum zu erhalten. Hochbauten sind nicht geplant. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten.

Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der ebenerdigen Verkehrsanlagen und der begrenzten Höhen der baulichen Anlagen und des Lagergutes nicht zu erwarten.

Die Regelungen zur Gestaltung un bebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des ländlich geprägten Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung.



**Stadt Aulendorf Bebauungsplan ‚Oberrauhen-Erweiterung II‘ und 1. Änderung ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘  
Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden u. d. Träger öffentlicher Belange (gem. § 4(1) BauGB)**

Nr.	A. Ämter, Behörden	Inhalt der Äußerung (Stellungnahmen gekürzt)	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Ravensburg 10.012020	<p><b>A. Bauleitplanung</b></p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><u>Änderung Geltungsbereich des BP „Oberrauhen-Erweiterung I“ durch den neuen BP „Oberrauhen-Erweiterung II“</u> .. die Grünfläche im Geltungsbereich des Bestehenden BP ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ wird mit einem Gewerbegebiet überplant ... diese 1. Änderung des Geltungsbereiches muss rechtlich nachvollzogen werden. Entweder durch ein separates Änderungsverfahren oder parallel durch Bezeichnung in den Überschriften der Satzung und Bekanntmachung ...</p> <p>Desweiteren ist ein Deckblatt der Änderung des Geltungsbereiches für den BP ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ zu fertigen.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Im Bebauungsplan ist eine Umgrenzung der überbaubaren Flächen ... erforderlich.</p> <p>Soweit Stellplätze und Hagelschutznetze zugelassen werden sollen, sollte die Festsetzung Nr. 1.1 entsprechend konkretisiert werden.</p> <p><b><u>Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO</u></b> Die Gemeinde kann nur durch Festsetzung in einem Bebauungsplan Verbote zur Fremdwerbung einführen, jedoch nicht in einer örtlichen Bauvorschrift. ... Fremdwerbung stellt eine Hauptnutzung dar und unterscheidet sich von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die i.d.R. als Nebenanlagen anzusehen sind.</p> <p><b>2. Bedenken und Anregungen</b></p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen:</u> Die in Ziff. 1.1 d) aufgeführten Flurst.Nr. 158/11, 158/26 und 158/32 sind nicht im Plan erkennbar.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Neue Bezeichnung: Bebauungsplan ‚Oberrauhen-Erweiterung II‘ und 1. Änderung Bebauungsplan ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Ergänzung von Baugrenzen im Lageplan.</p> <p>Nr. 1.1 a) zulässig sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw, Reisemobile) sowie Lagerplätze. Die Überspannung mit Hagelschutznetzen ist zulässig. b) entfällt</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift (Verbot von Fremdwerbung) wird gestrichen.</p> <p>Die genannten Flurstücke befinden sich ca. 400 m westlich des Plangebietes und daher außerhalb der Darstellung des La-</p>	

		<p><u>Pflanzgebote:</u> Die Bäume in der Grünfläche sollten im Plan so eingetragen werden, dass das Nachbarrechtsgesetz (NRG BW) beachtet ist. Für großwüchsige Arten (Pflanzenliste I) sind z.B. 8 m Grenzabstand einzuhalten. Wir empfehlen, einen Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz BW aufzunehmen.</p> <p>Befestigung von LKW-Stellplätzen. Falls LKW-Stellplätze geplant sind, sollten diese auch bei der Festsetzung Ziff. 1.1 a) ergänzt werden.</p> <p>Hinweis Nr. 8c). Es soll klargestellt werden, wie das Betreiben von Photovoltaikanlagen bei dieser Planung von Stellplätzen und Lagerflächen gemeint ist. Falls die Überdachung des Geländes mit einer PV-Anlage zulässig sein soll, sollte dies bei der Festsetzung Nr. 1.1 a) ergänzt werden.</p> <p>Falls Überdachungen (wie in der Begründung ausgeführt) geplant werden, fehlt eine entsprechende Festsetzung. Die Zulässigkeit von Überdachungen ist zu konkretisieren.</p> <p>Es ist nicht klar, welche Eingrünung bei örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2.gemeint ist. Auf eine Eingrünung soll verzichtet werden, da eine Erweiterung des Bebauungsplans geplant ist.</p> <p><b>B. Gewerbeaufsicht</b> Keine Anregungen</p> <p><b>C. Verkehr</b> Werbeanlagen: Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die Werbung am Ort der Leistung so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht er-</p>	<p>geplans. Die Festsetzung zum Immissionsschutz (künftig Ziff. 1.1 c) erhält zur Klarstellung folgenden Hinweis: Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich ca. 400 m westlich des Plangebiets (Wohngebiet am Lindenweg) sowie nördlich des Plangebiets auf Flst.Nr. 260/1 und 260/2 (gemischte Nutzung).</p> <p>Die Pflanzabstände zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche werden eingehalten. Der Abstand zur Fahrbahn beträgt ca. 12 m und ist ausreichend. Gemäß § 27 NRG BW können die Abstände im Bebauungsplan unterschritten werden. Die Hinweise werden ergänzt.</p> <p>Über das Abstellen von Reisemobilen hinaus sind keine Lkw-Stellplätze vorgesehen. Keine Ergänzung der Festsetzung.</p> <p>Die Überdachung des Geländes mit PV-Anlagen ist nicht vorgesehen. Hinweis Nr. 8c): Streichung des Satzes ‚das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist erwünscht.‘</p> <p>Überdachungen mit Ausnahme der Hagel-schutznetze sind nicht vorgesehen. Anpassung der Begründung</p> <p>Streichung der örtlichen Bauvorschrift (Einfriedungen über 1,8 m Höhe sind einzu-grünen).</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise.</p>	
--	--	--	--	--

	<p>forderlich ist. Ggf. beleuchtete Werbeanlagen sollen so eingerichtet werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht geblendet werden.</p> <p><b>D. Naturschutz</b>  <b>1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>  Artenschutz. Der Umweltbericht sieht hinsichtlich des Naturdenkmals keine Erheblichkeit. Kritisch gesehen werden muss die Erweiterung hinsichtlich der zunehmenden Nähe zum Biotop bzw. zum Naturdenkmal. Es ist zu befürchten, dass das ND auch als wichtiger Trittstein für Bekassinen wegfällt (Kulisse, Lärm). Dies ist näher darzulegen.</p> <p>Nach dem Umweltbericht zum BP Oberrauhen Erweiterung I aus dem Jahr 2014 wurden in weniger als 150 m zwei Brutpaare der Feldlerche 2013 nachgewiesen. Die Kulissenwirkung im Umkreis von 150-200 m muss hinsichtlich des Feldlerchenvorkommens noch abgearbeitet werden.</p> <p><b>2. Bedenken und Anregungen</b>  'Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft'  Die Festsetzung zum Schutz der nach § 30 BNatSchG/ 33 NatSchG geschützten Biotope 13.20 „Tümpel“, 32.33 „sonstiger waldfreier Sumpf“ und 35.63 „Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte“ beitragen. Gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag soll um die kartierten Biotope ein Pufferstreifen von mindestens 5 m als Fettwiese entwickelt werden. Dies ist in der Festsetzung zu ändern und auch zeichnerisch zu korrigieren. Sofern eine Fettwiese auf der gesamten Fläche entwickelt wird, hat dies einen Totalverlust der geschützten Biotope zur Folge. In der Festsetzung wird ausgeführt, dass der Tümpel nach Absprache mit der UNB ca. alle 10 Jahre freizuräumen sei. ... Nach einem Telefonat mit Herrn Kübler, 365°, am 18.12.2019 konnte geklärt werden., dass, wenn der Eindruck entsteht, dass der Tümpel infolge Sukzession zuwächst, sich die Stadt Aulendorf mit der UNB in Verbindung setzt, um den Bedarf und den Umfang abzuklären. Räumungen des Tümpels dürfen nur nach Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden. Dies muss auch in den Festsetzungen in diesem Sinne geändert werden. Dies ist auch bei der Festsetzung der Pflanzgebote zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird im Umweltbericht ergänzt.  Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des durch das bestehende Gewerbegebiet sowie durch Verbuschung bereits vorbelastete Biotop / ND ist aufgrund der geringen Fläche der Erweiterung nicht erheblich.</p> <p>Wird im Umweltbericht ergänzt.  Durch die nur 25 m breite Erweiterung mit maximal ca. 5 m hohen baulichen Anlagen entsteht keine erhebliche zusätzliche Kulissenwirkung.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt umformuliert: a) Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchtwiese sind dauerhaft zu erhalten. Das geschützte Biotop darf nicht zerstört, beschädigt oder erheblich beeinträchtigt werden. Räumungen der Geländesenke und des Tümpels dürfen nur nach Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden. Während der Bauzeit ist die gesamte ausgewiesene Grünfläche durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.  b) Als Pufferzone ist ein Streifen von mindestens 5 m um diese Biotopstrukturen als Fettwiese mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft naturnah zu bewirtschaften (Pflegehinweise siehe Umweltbericht). Die Fläche ist dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Gehölzpflanzungen im Bereich des südwestlich angrenzenden Biotops und dessen Pufferzone sind nicht zulässig.</p>	
--	---	---	--

	<p>Der ebenfalls festgesetzten Funktion als Retentionsbecken kann nicht zugestimmt werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass mit Nährstoffen belastetes Wasser in die gesetzlich geschützten Biotop eingeleitet wird. Der aus der Hintergrundbelastung deponierte Stickstoff setzt sich auf den Hagelzeltflächen fest, wird dem Regen herausgelöst und in das Retentionsbecken eingeschwemmt. Somit kommt die gesamte Stickstofffracht der Hagel-schutznetze in dem kleinen Tümpel an und führt zu einer für den Biototyp viel zu hohen Eutrophierung. Daraus resultiert dann ein ungewollt beschleunigtes Zuwachsen des Tümpels. Die Funktion als Retentionsbecken ist in den Festsetzungen zu streichen.</p> <p>Landschaftsbild Das Gewerbegebiet und seine Erweiterung liegen am östlichen Stadtrand. Landschaftlich gesehen ist derzeit keine Einbindung des vorhandenen Wohnmobilstellplatzes vorhanden und auch nicht geplant. Aufgrund der benachbarten Zielart ‚Feldlerche‘ sollten auch keine weiteren Kulissen in Form von Hochstämmen entstehen; allerdings wären punktuell niedere Strauchgruppen zur Auflockerung an der Grundstücksgrenze wünschenswert.</p> <p>Schutzgut Boden Durch den BP „Oberrauhen –Erweiterung II werden Teilflächen überplant, die schon vom BP „Oberrauhen Erweiterung I“ in Anspruch genommen sind. Der erforderliche Ausgleich für entfallenden Ausgleich ist zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der vorgelegten Bilanzierung ist nicht ersichtlich, warum für die Überschneidungsfläche die Flächen mit 0-1-1 bewertet werden. Im Luftbild ist bisher keine Bebauung erkennbar. Dies ist zu erläutern.</p> <p>Die Nummerierungsfehler bei Festsetzung Nr. 5 und bei den Hinweisen sind zu beseitigen</p> <p><b>E. Oberflächengewässer</b> <b>1.Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> <u>Oberflächenwasserabfluss</u> Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das <u>Hochwasserabflussverhalten</u> für die nachfolgende Bebauung in der Ortslage durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabfluss nicht nachteilig auswirken.</p>	<p>Wird berücksichtigt: Es wird kein Niederschlagswasser in das Biotop eingeleitet. Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Filtration, Versickerung und Ableitung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser sind lediglich in der nördlichen privaten Grünfläche entlang der L 285 zulässig.</p> <p>Eine kurzfristige Eingrünung ergibt am östlichen Rand des Parkplatzes keinen Sinn, da die Flächen nicht dauerhaft sind. Eine Überplanung und Erweiterung soll bereits 2020 erfolgen. Es ist vorgesehen, eine entsprechende Eingrünung unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Feldlerche zu realisieren.</p> <p>Wird im Umweltbericht / Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Die Ausgleichskonzeption wird aktualisiert.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>	
--	---	--	--

		<p>Die schadlose Ableitung der Drossel- und insbesondere der Notentlastungsmengen der <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung noch entsprechend nachzuweisen und in den Unterlagen im weiteren Bebauungsplanverfahren die ausreichende Leistungsfähigkeit des nachgeschalteten Gewässers ergänzend darzulegen. In der gemeindlichen Abwägung sollte auch berücksichtigt werden, dass evtl. negative Veränderungen am Hochwasserabflussverhalten im nachgeschalteten Gewässer in der Ortslage ausgeschlossen werden können. (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG). Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).</p> <p><u>Starkregenvorsorge</u>  Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugs-gebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.  Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“  <a href="http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/">http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/</a>  und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.  <a href="http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/">http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</a></p> <p><b>F. Grundwasser</b>  Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.  Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die unvorhergesehene Erschlie-</p>	<p>Wird geprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p>	
--	--	--	---	--

		<p>ßung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.</p>		
2.1	<p><b>Regierungspräsidium Tübingen</b></p> <p><b>18.12.2019</b></p>	<p><b>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</b>  Die Stadt Aulendorf beabsichtigt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bereits an diesem Standort ansässigen Firma Carthago Reisemobilbau zu schaffen. Um deren Bedarf an Stellplätzen zu decken, soll das Betriebsgelände um ca. 25 m nach Südosten hin erweitert werden. Die Vorhabenfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gegen die bedarfsgerechte Erweiterung der ortsansässigen Firma im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände werden aus raumordnerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass die ... angekündigte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zeitnah erfolgen und die beanspruchte Fläche dann als gewerbliche Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen sowie bei der Flächenbilanz entsprechend berücksichtigt wird (siehe unsere Stellungnahme vom 21.01.2016 zur Änderung des Flächennutzungsplanes).</p> <p><b>Raumordnung / Einzelhandel</b>  Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Aulendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberrauhen-Erweiterung II“. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet Stellplätze für Pkw und Reisemobile sowie Lagerplätze zulässig. Die Anlagen dürfen überdacht sein. Hochbauten sind darüber hinaus nicht zulässig.  Somit können im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><b>Straßenwesen / Anbauverbotszone</b>  Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die geplante Gewerbefläche ragt ca. 25 m über die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche hinaus. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

	<p>Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen (20 m Anbauverbot) dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>So wie in § 9 Abs. 8 FStrG und in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p><b>Straßenanschluss</b>  Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Ausbauabsichten der L 285 bestehen derzeit nicht.</p> <p>Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf nur wie vorgesehen über das Betriebsgelände und den Carthago Ring an die L 285 erfolgen.</p> <p>Das Verbot von hochbaulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung in diesem Grundstücksstreifen ist nicht ausreichend.  In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklä-</p>	<p>Ergänzung planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind:  Entlang der L 285 sind in dem im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen (20 m Anbauverbot) bauliche Anlagen, Stellplätze, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie z.B. Lagerflächen und Anlagen der Außenwerbung unzulässig (siehe auch Hinweis Nr. 6)  Ergänzung Hinweis Nr. 6: Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen und im Lageplan.</p>	
--	---	--	--

		<p>rung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.</p> <p><b>Hinweis zur Entwässerung</b> Der L 285 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p><b>Belange des Naturschutzes</b> Keine Einwendungen.</p>	<p>Ergänzung der Hinweise</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
2.2	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe (LGRB)</b></p> <p><b>16.12.2019</b></p>	<p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b> keine</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine</p> <p><b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b> Soweit für das Plangebiet kein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten bzw. Baugrundgutachten vorliegt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Hasenweiler Formation. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten ... zum Grundwasser und zur Baugrubensicherung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>keine Hinweise aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise aus hydrogeologischer Sicht</p> <p>Bergbau: Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt (LGRB) vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau und Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung der Hinweise.</p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

		Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert  Allgemeine Hinweise– die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden (Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten unter <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> / Geotopkataster unter <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> .	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme	
2.3	<b>RP Freiburg Abt. 8 Höhere Forstbehörde Fristverlängerung 14.01.2020</b>	Forstfachliche und forstrechtliche Belange werden nicht tangiert. Keine Einwände	Kenntnisnahme	
3	<b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 02.01.2020</b>	Der Planung stehen gemäß rechtskräftigem Regionalplan (1996) und Fortschreibung (Entwurf 2019) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung entgegen. Die bereits 2014 eingeleitete Fortschreibung des Flächennutzungsplans Aulendorf sieht im Bereich des Bebauungsplans ‚Oberrauhen – Erweiterung II‘ eine gewerbliche Baufläche (Planung) vor. Wir gehen davon aus, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplans inzwischen soweit fortgeschritten ist, dass der Bebauungsplan ‚Oberrauhen – Erweiterung II‘ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Darüber hinaus bringt der Regionalverband zur o.g. Planung keine weiteren Anregungen vor.	Die geplante Gewerbefläche ragt ca. 25 m über die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche hinaus. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	
4	<b>IHK Bodensee-Oberschwaben 13.12.2019</b>	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
5	<b>Dt. telekom Technik GmbH 13.01.2020</b>	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
6	<b>Thüga Energienetze 02.12.2019</b>	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
7	<b>Eisenbahn-Bundesamt 03.12.2019</b>	Wenn Eisenbahnflächen des Bundes nicht überplant werden und ... Bahnanlagen nicht geändert werden, bestehen keine Bedenken.	Bahnflächen werden nicht überplant.	Kenntnisnahme
8	<b>Gemeinde Altshausen 04.12.2019</b>	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
9	<b>Gemeinde Ebersbach-Musbach 04.12.2019</b>	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	<b>Gemeinde Bad Schussenried</b> 12.12.19	Keine Einwände Keine weitere Beteiligung am Verfahren	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	<b>Handwerkskammer Ulm</b> 08.01.2020	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	
		<b>Aus der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen eingegangen</b>		

<b>Hauptamt</b> Brigitte Thoma		<b>Vorlagen-Nr. 20/131/2019/3</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.11.2019	Verwaltungsausschuss	Ö	Vorberatung
20.11.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
10.02.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
02.03.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<b>TOP: 11 4 Neufassung der Hauptsatzung</b>			
<b>Ausgangssituation:</b>			
<p>Die Hauptsatzung wurde zuletzt am 17.06.2013 zur Zusammenlegung der beschließenden Ausschüsse (die Betriebsausschüsse der Eigenbetriebe Stadtwerke und Betriebswerke wurden in den Ausschuss für Umwelt und Technik integriert, der Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Tourismus wurde in den Verwaltungsausschuss integriert) neu gefasst.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden folgende Änderungen beschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am 21.07.2014 war eine Änderung aufgrund der Zuständigkeit des Bürgermeisters bei der Feuerwehr erforderlich.</li> <li>• Am 17.12.2018 war eine Änderung aufgrund der Beschlüsse der Ortschaften zur Abschaffung bzw. Beibehaltung der unechten Teilortswahl und der Aktualisierung der Zahl der Vertreter in den Wohnbezirken erforderlich.</li> <li>• Am 03.06.2019 war eine Änderung wegen der Anpassung der Sitzzahlen der beschließenden Ausschüsse aufgrund der Erhöhung des Gemeinderates auf 18 Sitze mit der Überschreitung der Gemeindegrößenklasse (größer 10.000 Einw.) erforderlich. In diesem Zusammenhang wurde auch die bereits im Mai 2018 beschlossene Anpassung der Wertgrenzen zu Veräußerung und Erwerb von Grundeigentum und des allg. Vorkaufsrechts in der Satzung umgesetzt.</li> </ul> <p>Bereits 2009 und 2010 gab es Änderungen bei den Wertgrenzen aufgrund des Haushaltssicherungskonzeptes und des Finanzhilfevertrags mit dem Land. Damals wurden die Wertgrenzen für die einzelnen Zuständigkeiten teilweise stark herabgesetzt.</p> <p>Mit dem Beschluss zur Änderung der Sitzzahlen in den Ausschüssen auf 9 Sitze wurde bereits die Meinung vertreten, dass damit auch die Zuständigkeiten bzw. Wertgrenzen der Ausschüsse und des Bürgermeisters neu festgelegt werden sollen, damit eine tatsächliche Entlastung des Gemeinderates erreicht werden kann. Auch in der Praxis zeigt sich, dass eine Neufestsetzung der Wertgrenzen erforderlich ist.</p> <p>Hierfür hat die Verwaltung aufgrund der Mustersatzung des Gemeindetages und im Vergleich mit anderen Gemeinden einen Vorschlag erarbeitet, welcher der Sitzungsvorlage beigelegt ist.</p> <p>Eine Vorberatung fand am 13.11.2019 im Verwaltungsausschuss für dessen Zuständigkeitsbereich und am 20.11.2019 im Ausschuss für Umwelt und Technik für dessen Zuständigkeitsbereich statt.</p> <p>Die Änderungen sind eingearbeitet.</p>			
<b>Beschlussantrag:</b>			
Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Neufassung der Hauptsatzung.			
<b>Anlagen:</b>			
Entwurf zur Neufassung der Hauptsatzung – Änderungen farblich gekennzeichnet Wertgrenzen mit Änderungsvorschlag und anderen Gemeinden Neufassung Hauptsatzung			

--

# **Stadt Aulendorf Landkreis Ravensburg**

## **Hauptsatzung**

### **Inhaltsübersicht**

**Abschnitt I  
Form der Gemeindeverfassung (§ 1)**

**Abschnitt II  
Gemeinderat (§§ 2 - 3)**

**Abschnitt III  
Ausschüsse des Gemeinderates (§§ 4 - 9)**

**Abschnitt IV  
Bürgermeister (§ 10, 11)**

**Abschnitt V  
Stadtteile (§ 12)**

**Abschnitt VI  
Ortschaftsverfassung (§§ 13-18)**

**Abschnitt VII  
Schlussbestimmungen (§ 19)**

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO - hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am 20.01.2020 folgende Hauptsatzung beschlossen:

#### **I. FORM DER GEMEINDEVERFASSUNG**

##### **§ 1 Gemeindeverfassung**

Verwaltungsorgane der Stadt sind der Gemeinderat und der Bürgermeister.

#### **II. GEMEINDERAT**

##### **§ 2 Rechtsstellung, Aufgaben und Zuständigkeit**

(1) Der Gemeinderat ist die Vertretung der Bürger und das Hauptorgan der Stadt.

(2) Er legt die Grundsätze für die Verwaltung der Stadt fest und entscheidet über alle Angelegenheiten der Stadt, soweit nicht der Gemeinderat den Ausschüssen oder dem Bürgermeister bestimmte Angelegenheiten übertragen hat oder der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist. Der Gemeinderat überwacht die Ausführung seiner Beschlüsse und sorgt beim Auftreten von Missständen in der Stadtverwaltung für deren Beseitigung durch den Bürgermeister.

### **§ 3 Zusammensetzung und Größe des Gemeinderates**

(1) Der Gemeinderat besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzenden und den ehrenamtlichen Mitgliedern (Stadträte).

(2) Für die Zahl der Stadträte ist die nächstniedrigere Gemeindegrößengruppe im Sinne des § 25 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung maßgebend.

*Der Text des § 4 der Hauptsatzung von Aulendorf – jetzt § 3 Abs. 2 - ist in der Mustersatzung bereits bei § 3 angesiedelt. § 4 der Mustersatzung lautet dann „Beschießende Ausschüsse“.*

## **III. AUSSCHÜSSE DES GEMEINDERATES**

### **§ 4 Beschließende Ausschüsse**

(1) Es werden folgende Ausschüsse gebildet:

- 1.1 Ausschuss für Umwelt und Technik
- 1.2 Verwaltungsausschuss.

Die Angelegenheiten der Eigenbetriebe Betriebswerke und Stadtwerke Aulendorf werden gemäß den Betriebssatzungen der Eigenbetriebe Betriebswerke und Stadtwerke Aulendorf vom Ausschuss für Umwelt und Technik Aulendorf beraten und entschieden, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist.

Die Angelegenheiten des Eigenbetriebs Aulendorf Tourismus werden gemäß der Betriebssatzung vom Verwaltungsausschuss beraten und entschieden, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist.

(2) Die beschließenden Ausschüsse bestehen jeweils aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und neun weiteren Mitglieder des Gemeinderats.

(3) Für die weiteren Mitglieder der Ausschüsse wird ein Stellvertreter bestellt, der diesen im Verhinderungsfalle vertritt (persönlicher Stellvertreter). Ist auch der persönliche Stellvertreter verhindert, so tritt an seine Stelle innerhalb der Fraktion der nächste nicht verhinderte und nicht bereits als Verhinderungsstellvertreter in Anspruch genommene Stellvertreter (Stellvertreter nach Reihenfolge). *Satz 2 ist nicht laut Mustersatzung vorgeschrieben.*

### **§ 5 Allgemeine Zuständigkeit der beschließenden Ausschüsse**

(1) Die beschließenden Ausschüsse entscheiden im Rahmen ihrer Zuständigkeit selbständig an Stelle des Gemeinderates, sofern nicht der Gemeinderat von seinen Befugnissen nach § 7 Abs. 2 Gebrauch macht oder die Entscheidung dem Bürgermeister oder der Betriebsleitung übertragen oder ihm kraft Gesetzes zugewiesen worden ist. Die

Tagesordnung für die beschließenden Ausschüsse ist allen Mitgliedern des Gemeinderates bekannt zu geben.

(2) Den beschließenden Ausschüssen werden die in den §§ 7- 9 bezeichneten Aufgabengebiete zur dauernden Erledigung übertragen. Ist zweifelhaft, welcher Ausschuss im Einzelfall zuständig ist, ist die Zuständigkeit **des Gemeinderats (Mustersatzung: des Verwaltungsausschusses)** gegeben.

(3) Die beschließenden Ausschüsse sind innerhalb ihres Geschäftskreises zuständig für:

3.1 Die Bewirtschaftung der Mittel nach dem Haushaltsplan und Wirtschaftsplan, soweit der Betrag im Einzelfall mehr als **50.000 EUR** aber nicht mehr als **250.000 EUR** beträgt.

3.2 Die Zustimmung zu überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben von mehr als **10.000 EUR** aber nicht mehr als **25.000 EUR** im Einzelfall.

(4) Soweit sich die Zuständigkeit der beschließenden Ausschüsse nach Wertgrenzen bestimmt, beziehen sich diese auf den einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang.

Die Zerlegung eines solchen Vorganges in mehrere Teile zur Begründung einer anderen Zuständigkeit ist nicht zulässig. Bei voraussehbar wiederkehrenden Leistungen bezieht sich die Wertgrenze auf den Jahresbetrag.

## **§ 6 Beziehungen zwischen Gemeinderat und beschließenden Ausschüssen**

(1) Wenn eine Angelegenheit für die Gemeinde von besonderer Bedeutung ist, können die Ausschüsse die Angelegenheit mit den Stimmen eines Viertels aller Mitglieder dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreiten.

(2) Der Gemeinderat kann den beschließenden Ausschüssen allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen, jede Angelegenheit an sich ziehen oder Beschlüsse der beschließenden Ausschüsse, solange sie noch nicht vollzogen sind, ändern oder aufheben.

(3) Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Gemeinderat vorbehalten ist, sollen dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zugewiesen werden. Auf Antrag des Vorsitzenden oder eines Fünftels aller Mitglieder des Gemeinderats sind sie dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zu überweisen.

(4) Der Gemeinderat kann Angelegenheiten, die die Aufgabengebiete verschiedener Ausschüsse berühren, selbst erledigen. Die Zuständigkeit des Gemeinderats ist anzunehmen, wenn zweifelhaft ist, ob die Behandlung einer Angelegenheit zur Zuständigkeit des Gemeinderats oder zu der eines beschließenden Ausschusses gehört.

(5) Widersprechen sich die noch nicht vollzogenen Beschlüsse zweier Ausschüsse, so hat der Bürgermeister den Vollzug der Beschlüsse auszusetzen und die Entscheidung des Gemeinderates herbeizuführen.

## **§ 7 Ausschuss für Umwelt und Technik**

(1) Der Geschäftskreis des Ausschusses für Umwelt und Technik umfasst folgende Aufgabengebiete und ist zuständig für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf und des Eigenbetriebs Stadtwerke Aulendorf:

1.1 Bauleitplanung und Bauwesen (Hoch- und Tiefbau, Vermessung),

- 1.2 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, usw.)
- 1.3 Straßenbeleuchtung, technische Verwaltung der Straßen, Betriebshof, Fuhrpark,
- 1.4 Verkehrswesen,
- 1.5 Stadtsanierung,
- 1.6 technische Verwaltung städtischer Gebäude,
- 1.7 Sport- und Spielanlagen,
- 1.8 Umweltschutz, Landschafts- und Gewässerpflege, Müllbeseitigung, Wertstoffe,
- 1.9 Denkmalpflege
- 1.10 Versorgung von städtischen und nichtstädtischen Einrichtungen mit Wärmeenergie und Strom (Energie).

*Weitere Zuständigkeit laut Mustersatzung:*

- *Feuerlöschwesen und Zivilschutz*
- *Friedhofs- und Bestattungsangelegenheiten*
- *Bade-, Freizeiteinrichtungen, Park- und Gartenanlagen*

(2) In seinem Geschäftskreis entscheidet der Ausschuss für Umwelt und Technik über:

2.1 die Erklärung des Einvernehmens der Stadt bei der Entscheidung über

- 2.1.1 die Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 2 BauGB),
- 2.1.2 die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 31 BauGB),
- 2.1.3 die Zulassung von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes (§§ 33 und 36 BauGB) *in der Mustersatzung nur § 33 BauGB,*
- 2.1.4 die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 34 und 36 BauGB) *in der Mustersatzung nur § 34 BauGB,*
- 2.1.5 die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich (§§ 35 und 36 BauGB) *in der Mustersatzung nur § 35 BauGB,*
- 2.1.6 Anträge auf Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben und auf vorläufige Untersagung gemäß § 15 BauGB, *ist in der Mustersatzung als Nr. 2.5 aufgeführt und kein Unterpunkt der Nr. 2.1*
- 2.1.7 die Erteilung von Genehmigungen und die Entscheidung über allgemein erteilte Genehmigungen nach § 144 BauGB, *ist in der Mustersatzung als Nr. 2.6 aufgeführt und kein Unterpunkt der Nr. 2.1*

wenn die jeweilige Angelegenheit für die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist.

2.2 die Entscheidung über die Ausführung eines Vorhabens des Hoch- und Tiefbaus (Baubeschluss) und die Genehmigung der Bauunterlagen, die Vergabe der Lieferungen und Leistungen für die Bauausführung (Vergabebeschluss) sowie die Anerkennung der Schlussabrechnung (Abrechnungsbeschluss) bei voraussichtlichen bzw. tatsächlichen Gesamtbaukosten von **mehr als 50.000 EUR, aber nicht mehr als 250.000 EUR** im Einzelfall.

2.3 planerische Leistungen und Gutachten bei voraussichtlichen Honorarkosten von **mehr als 10.000 EUR, aber nicht mehr als 100.000 EUR** im Einzelfall, soweit nicht Nr. 2.2.

2.4 die Veräußerung und dingliche Belastung, den Erwerb und Tausch von Grundeigentum oder grundstücksgleichen Rechten im Wert von 80.000 EUR aber nicht mehr als 150.000 EUR im Einzelfall. Die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert von 80.000 EUR aber nicht mehr als 300.000 EUR im Einzelfall. *In der Mustersatzung ausschließlich beim Verwaltungsausschuss angesiedelt.*

2.5 Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichem Vermögen bis zu einem jährlichen Miet- oder Pachtwert von **10.000 EUR** aber nicht mehr als **20.000 EUR** im Einzelfall. *In der Mustersatzung ausschließlich beim Verwaltungsausschuss angesiedelt.*

2.6 die Veräußerung von beweglichen Vermögen im Wert von mehr als **10.000 EUR** aber nicht mehr als **50.000 EUR** im Einzelfall, *In der Mustersatzung ausschließlich beim Verwaltungsausschuss angesiedelt.*

~~2.7 Die Übernahme von Verpflichtungen aus Gewährverträgen und der Abschluss kreditähnlicher Rechtsgeschäfte, wenn der Wert der Verpflichtung mehr als 2.500 EUR, aber nicht mehr als 25.000 EUR beträgt. In der Mustersatzung nicht beim Technischen Ausschuss erwähnt.~~

2.8 Die Führung von Rechtsstreitigkeiten bei einem Streitwert von mehr als 5.000 EUR, aber nicht mehr als **25.000 EUR**. *In der Mustersatzung ausschließlich beim Verwaltungsausschuss angesiedelt.*

## **§ 8 Verwaltungsausschuss**

(1) Der Geschäftskreis des Verwaltungsausschusses umfasst folgende Aufgabengebiete:

- 1.1 allgemeine Verwaltungsangelegenheiten,
- 1.2 Personalangelegenheiten,
- 1.3 *Schulen und Kindergärten (Schulangelegenheiten und Kindergartenangelegenheiten),*
- 1.4 Soziale Angelegenheiten, offene Jugendarbeit und Jugendförderung
- 1.5 Gesundheits- und Veterinärangelegenheiten,
- 1.6 Finanz- und Haushaltswirtschaft einschließlich *Abgaben (Abgabenangelegenheiten),*
- 1.7 Verwaltung der Liegenschaften einschließlich der Waldbewirtschaftung (*..., Jagd, Fischerei und Weide,*
- 1.8 Feuerlöschwesen und Zivilschutz, *(Laut Mustersatzung beim Technischen Ausschuss)*
- 1.9 Friedhofs- und Bestattungswesen, *(Laut Mustersatzung beim Technischen Ausschuss)*
- 1.10 Volkshochschule,
- 1.11 Vereinswesen, Heimatfeste,
- 1.12 Marktangelegenheiten,

Der Verwaltungsausschuss ist zugleich zuständig für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs Aulendorf Tourismus mit folgenden Aufgabengebieten:

- 1.13 Förderung des Tourismus und des Kulturwesens in Aulendorf,
- 1.14 Betrieb und die Verwaltung der Einrichtungen des Eigenbetriebs.

(2) In seinem Geschäftskreis entscheidet der Verwaltungsausschuss über:

- 2.1 die Ernennung, Einstellung, Entlassung und sonstige personalrechtliche Entscheidungen der Stadt und aller Eigenbetriebe von Beschäftigten der **Entgeltgruppe 9a bis EG 11 TVöD, EG S9 bis EG S13 TVöD SuE** und vergleichbare Beamte, soweit es sich nicht um Aushilfskräfte handelt,
- 2.2 die Bewilligung von nicht im Haushaltsplan **einzel**n ausgewiesenen Freigigkeitsleistungen von mehr als 1.250 EUR aber nicht mehr als **10.000 EUR** im Einzelfall.

- 2.3 die Stundung von Forderungen in Höhe von mehr als **25.000 EUR** und für länger als 12 Monate im Einzelfall, aber nicht mehr als **50.000 EUR**.
- 2.4 den Verzicht auf Ansprüche der Stadt oder die Niederschlagung solcher Ansprüche und den Abschluss von Vergleichen, wenn der Verzicht, die Niederschlagung, bei Vergleichen das Zugeständnis der Stadt im Einzelfall mehr als **5.000 EUR** aber nicht mehr als **25.000 EUR** beträgt,
- 2.5 Die Führung von Rechtsstreitigkeiten bei einem Streitwert von mehr als 5.000 EUR, aber nicht mehr als **25.000 EUR**. *Ist laut Mustersatzung bei § 9 (2) Nr. 2.4 mit integriert.*
- 2.6 Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichem Vermögen bis zu einem jährlichen Miet- oder Pachtwert **von mehr als 10.000 EUR** bis nicht mehr als **20.000 EUR** im Einzelfall,
- 2.7 die Veräußerung von beweglichen Vermögen im Wert von mehr als **10.000 EUR** aber nicht mehr als **50.000 EUR** im Einzelfall,
- ~~2.9 Abschluss, Änderung und Aufhebung von Versicherungsverträgen mit einer Jahresprämie von mehr als 10.000 EUR, soweit es sich um keine Pflichtversicherung handelt. In der Mustersatzung nicht beim Verwaltungsausschuss erwähnt. Wird gestrichen.~~
- ~~2.10 Die Übernahme von Verpflichtungen aus Gewährverträgen und der Abschluss kreditähnlichen Rechtsgeschäfte, wenn der Wert der Verpflichtung mehr als 2.500 EUR, aber nicht mehr als 25.000 EUR beträgt. In der Mustersatzung nicht beim Verwaltungsausschuss erwähnt. Wird als grundsätzliche Angelegenheit dem GR vorbehalten.~~
- ~~2.11 Den Abschluss von Vereinbarungen zum Beitritt bei anderen Organisationen, Verbänden im touristischen und kulturellen Bereich. In der Mustersatzung nicht beim Verwaltungsausschuss erwähnt. Wird gestrichen, da in Nr. 1 enthalten.~~

## **§ 9 Beratende Ausschüsse**

Bei Bedarf können beratende Ausschüsse für bestimmte Sachgebiete oder Einzelangelegenheiten gebildet werden.

## **IV. BÜRGERMEISTER**

### **§ 10 Rechtsstellung**

Der Bürgermeister ist hauptamtlicher Beamter auf Zeit. *Ergänzt nach Mustersatzung.*

### **§ 11 Zuständigkeiten**

(1) Der Bürgermeister leitet die Stadtverwaltung und vertritt die Stadt. Er ist für die sachgemäße Erledigung der Aufgaben und den ordnungsgemäßen Gang der Verwaltung verantwortlich und regelt die innere Organisation der Stadtverwaltung. Der Bürgermeister erledigt in eigener Zuständigkeit die Geschäfte der laufenden Verwaltung und die ihm sonst durch Gesetz oder dem Gemeinderat übertragenden Aufgaben. Weisungsaufgaben erledigt der Bürgermeister in eigener Zuständigkeit, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Dies gilt auch, wenn die Stadt in einer Angelegenheit angehört wird, die auf Grund einer Anordnung der zuständigen Behörde geheim zu halten ist.

(2) Dem Bürgermeister werden folgende Aufgaben zur Erledigung dauernd übertragen, soweit es sich nicht bereits um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt:

- 2.1 die Bewirtschaftung der Mittel nach dem Haushaltsplan bis zu einem Betrag von **50.000 EUR** im Einzelfall,
- 2.2 die Zustimmung zu überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben und zur Verwendung von Deckungsreserven bis zu **10.000 EUR** im Einzelfall. (*„und zur Verwendung von Deckungsreserven“ steht nicht in der Mustersatzung*)
- 2.3 die Ernennung, Einstellung und Entlassung und sonstige personalrechtliche Entscheidungen von Beschäftigten der Entgeltgruppen **1 bis EG 8 TVöD, EG S2 bis EG S8b TVöD SuE** und vergleichbare Beschäftigte und Beamte, Aushilfsangestellten, Beamtenanwärtern, Auszubildenden, Praktikanten und anderen in Ausbildung stehenden Personen,
- 2.4 die Gewährung von unverzinslichen Lohn- und Gehaltsvorschüssen sowie Unterstützung im Rahmen der Richtlinien des Landes, (*laut Mustersatzung: sowie Unterstützungen und von Arbeitgeberdarlehen im Rahmen der Richtlinien*)
- 2.5 die Bewilligung von nicht im Haushaltsplan einzeln ausgewiesenen Freigebigkeitsleistungen bis zu 1.250 EUR im Einzelfall,
- 2.6 die Stundung von Forderungen im Einzelfall,
  - 2.6.1 bis zu drei Monaten in unbeschränkter Höhe,
  - 2.6.2 bis zu 12 Monaten (*laut Mustersatzung nur bis zu 6 Monaten*) und bis zu einem Höchstbetrag von **nicht mehr als 25.000 EUR**,
- 2.7 den Verzicht auf Ansprüche der Stadt und die Niederschlagung solcher Ansprüche, und den Abschluss von Vergleichen, wenn der Verzicht oder die Niederschlagung, bei Vergleichen das Zugeständnis der Stadt im Einzelfall nicht mehr als **5.000 EUR** beträgt,
- 2.8 die Führung von Rechtsstreitigkeiten bei einem Streitwert von bis zu 5.000 EUR, (*laut Mustersatzung bei § 11 (2) Nr. 2.7 integriert*)
- 2.9 die Veräußerung und dingliche Belastung, den Erwerb und Tausch von Grundeigentum oder grundstücksgleichen Rechten einschließlich der Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis zu 80.000 EUR im Einzelfall,
- 2.10 Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichen Vermögen bis zu einem jährlichen Miet- oder Pachtwert von **10.000 EUR** im Einzelfall,
- 2.11 die Veräußerung von beweglichem Vermögen bis zu **10.000 EUR** im Einzelfall,
- 2.12 die Bestellung von Bürgern zu ehrenamtlicher Mitwirkung sowie die Entscheidung darüber, ob ein wichtiger Grund für die Ablehnung einer solchen ehrenamtlichen Mitwirkung vorliegt,
- 2.13 die Zuziehung sachkundiger Einwohner und Sachverständiger zu den Beratungen einzelner Angelegenheiten im Gemeinderat und in den Ausschüssen,

~~2.14 die Mitgliedschaft in Verbänden und Vereinen im Rahmen der Aufgabenerfüllung der Stadt bis zu einem Jahresbeitrag von 500 EUR, laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt. wird gestrichen~~

im Bereich der Bauverwaltung

2.14 die **Entscheidung über den Bau** und die Vergabe sowie die Ausführung von Unterhaltungsarbeiten **von nicht mehr als 50.000 EUR** im Einzelfall, *laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*

2.15 die Erteilung von Aufträgen an Architekten, Ingenieure (planerische Leistungen) und Gutachter bei einem voraussichtlichen Honorar bis zu **10.000 EUR** im Einzelfall, *laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*

2.16 die Erteilung von Genehmigungen im Grundstücksverkehr (§§ 19-23 BauGB), *laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*

~~2.18 die Entscheidung über den Abschluss von Erschließungsverträgen und Vereinbarungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrages bei einem Wert bis zu 5.000 EUR, laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt, wird gestrichen~~

2.17 die Erklärung des Einvernehmens der Stadt bei Bauvorhaben,  
a) bei denen die Erteilung von nicht zustimmungspflichtiger Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist,  
b) die nach § 33 BauGB zulässig sind, soweit die Bebauung in dem betroffenen Gebiet bereits fortgeschritten ist,  
c) die nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen und von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sind.

*Laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*

2.18 dem Bürgermeister obliegen ausschließlich die Einwerbung und die Entgegennahme des Angebotes einer Zuwendung. Der Gemeinderat entscheidet über die Annahme und Vermittlung von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen.

*Laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*

2.19 die Beauftragung der Feuerwehr **mit Hilfeleistung in Notlagen und mit Maßnahmen der Brandverhütung im Sinne des § 2 Feuerwehrgesetz.**  
*Text wurde an Mustersatzung angepasst.*

(3) Der Bürgermeister wird ermächtigt, durch Dienstanweisung diese Zuständigkeiten, mit Ausnahme von § 11 Abs. (2) 2.17, auf die Leiter der einzelnen Abteilungen der Stadtverwaltung zu übertragen. *Laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*

## **V. STADTEILE**

### **§ 12 Benennung der Stadtteile**

(1) Das Stadtgebiet besteht aus folgenden, **räumlich voneinander getrennten** Stadtteilen:  
(Ergänzung nach Wortlaut der Mustersatzung)

- 1.1 Aulendorf
- 1.2 Blönried
- 1.3 Tannhausen
- 1.4 Zollenreute

(2) Die Namen der in Absatz 1 Ziff. 1.2 bis 1.4 bezeichneten Stadtteile werden mit dem vorangestellten Namen der Stadt und von diesem durch Beistrich getrennt **geführt**.

(3) Die räumlichen Grenzen der einzelnen Stadtteile nach Absatz 1 sind jeweils die Gemarkungen der früheren Gemeinden gleichen Namens.

## **VI. ORTSCHAFTSVERFASSUNG**

### **§ 13 Einrichtung von Ortschaften**

Es werden folgende Ortschaften eingerichtet:

- 1.1 Blönried
- 1.2 Tannhausen
- 1.3 Zollenreute

### **§ 14 Bildung und Zusammensetzung der Ortschaftsräte**

(1) In den nach § 13 eingerichteten Ortschaften werden Ortschaftsräte gebildet.

(2) Die Zahl der Ortschaftsräte beträgt

- 2.1 in der Ortschaft Blönried 9 Mitglieder,
- 2.2 in der Ortschaft Tannhausen 9 Mitglieder,
- 2.3 in der Ortschaft Zollenreute 9 Mitglieder,

(3) Die Sitze in den Ortschaftsräten Blönried und Tannhausen werden mit Vertretern der nachstehend gebildeten Wohnbezirke wie folgt besetzt (Unechte Teilortswahl):

#### 3.1 Ortschaft Blönried

3.1.1 Wohnbezirk Blönried, bestehend aus den Ortsteilen Blönried und Halderhof  
zwei Vertreter

3.1.2 Wohnbezirk Münchenreute, bestehend aus den Ortsteilen Münchenreute, Bärenweiler, Rothäusle, Amberg, Buschhorn, Lohren, Multer und Rankwirt zwei  
Vertreter

3.1.3 Wohnbezirk Steinenbach, bestehend aus den Ortsteilen Steinenbach, Bläsis, Gruber, Latschis und Missionshaus fünf Vertreter

#### 3.2 Ortschaft Tannhausen

3.2.1 Wohnbezirk Tannhausen, bestehend aus den Ortsteilen Tannhausen, Geblisberg und Ziegelhof sechs Vertreter

3.2.2 Wohnbezirk Haslach und Lippertsweiler, bestehend auf den Ortsteilen Haslach, Lippertsweiler, Allgaierhof und Hinterweiher ein Vertreter

3.2.3 Wohnbezirk Tannweiler, bestehend aus den Ortsteilen Tannweiler, Eisenfurt und Herdtle zwei Vertreter

Die in § 14 Abs.3 Nr. 3.1.1 bis Nr. 3.2.3 genannten Wohnbezirke bilden je einen Wohnbezirk im Sinne von § 27 Abs. 2 Satz 1 GemO i. V. m. § 72 GemO.

3.3 Ortschaft Zollenreute: In der Ortschaft Zollenreute findet keine unechte Teilortswahl statt.

## § 15 Zuständigkeit des Ortschaftsrates

(1) Der Ortschaftsrat ist zu wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören und hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen.

(2) Wichtige Angelegenheiten im Sinne des Abs. 1 sind insbesondere:

2.1 die Veranschlagung der Haushaltsmittel für die, die Ortschaft betreffenden Angelegenheiten,

2.2 die Bestimmung und wesentliche Änderungen der Zuständigkeiten in der Ortschaft,

2.3 die Aufstellung, wesentliche Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen sowie die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Anpassung an Wortlaut der Mustersatzung)

2.4 die Planung, Errichtung, wesentliche Änderung und Aufhebung öffentlicher Einrichtungen einschließlich Gemeindestraßen,

2.5 der Erlass, die wesentliche Änderung und Aufhebung von Ortsrecht.

(3) Dem Ortschaftsrat werden im Rahmen der im Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Mittel folgende Angelegenheiten, soweit sie die jeweilige Ortschaft betreffen, zur Entscheidung übertragen:

3.1 Vollzug des Haushaltsplanes im Rahmen der für die Ortschaft zugewiesenen Haushaltsmittel, insbesondere:

3.1.1 Vergaben von Arbeiten und Lieferungen, sofern der Betrag im Einzelfall mehr als 2.500 EUR aber nicht mehr als 5.000 EUR beträgt,

3.1.2 Bewilligung von überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben von mehr als 500 EUR aber nicht mehr als 5.000 EUR im Einzelfall und im Rahmen zugewiesener Verstärkungsmittel,

3.1.3 Verkauf und Vermietung von beweglichen Vermögen von mehr als 250 EUR aber nicht mehr als 2.500 EUR im Einzelfall,

3.1.4 Verpachtung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

3.2 Ausgestaltung und Benutzung von Einrichtungen

3.2.1 der Gemeinschafts-, Kultur- und Sportpflege,

3.2.2 der Park- und Grünanlagen,

3.2.3 der Kinderspielplätze und des Kindergartens.

Laut Mustersatzung: „die Ausgestaltung, Unterhaltung und Benutzung von öffentlichen Einrichtungen einschließlich Gemeindestraßen, soweit deren Bedeutung nicht über den Bereich der Ortschaft hinausgeht,“

3.3 Die Angelegenheiten der örtlichen Abteilung der freiwilligen Feuerwehr Aulendorf und der örtlichen Vereine, („die Förderung der örtlichen Vereinigungen“)

3.4 Pflege des Ortsbildes, („die Pflege des Ortsbildes und des örtlichen Brauchtums,“)

3.5 Benennung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen,

3.6 Jagdverpachtung,

3.7 Bewirtschaftung der Kiesgruben,

3.8 Instandhaltung der Bäche und Wassergräben,

- 3.9 Erwerb, Verkauf und Preisgestaltung der Bauplätze bis zum Wert von 10.000 EUR im Einzelfall,
- 3.10 Wahl der Vertreter in die Organe der in § 17 der Vereinbarung der Stadt Aulendorf mit den Gemeinden Blönried, Tannhausen und Zollenreute vom 25. Januar 1972 über deren Eingliederung in die Stadt Aulendorf genannten Zweckverbände.
- 3.11 Die unter vorstehendem Abs. 4 genannte Zuständigkeit ist nicht gegeben bei Angelegenheiten, die vorlage- und genehmigungspflichtige Beschlüsse notwendig machen. Die Bestimmungen der §§ 39 Abs. 2 und 44 Abs. 2 GemO sind zu beachten.

### **§ 16 Ortsvorsteher**

- (1) Der Ortsvorsteher ist Ehrenbeamter auf Zeit.
- (2) Der Ortsvorsteher vertritt den Bürgermeister ständig beim Vollzug der Beschlüsse des Ortschaftsrates *(und bei der Leitung der örtlichen Verwaltung)*.
- (3) Der Ortsvorsteher ist Vorsitzender des Ortschaftsrates.

### **§ 17 Zuständigkeit des Ortsvorstehers** *(werden nicht in der Mustersatzung erwähnt)*

- (1) Der Bürgermeister beauftragt den Ortsvorsteher mit seiner Vertretung in folgenden Angelegenheiten:
1. Vergabe von Arbeiten und Lieferungen im Rahmen der der Ortschaft zugewiesenen Haushaltsmittel bis 2.500 EUR im Einzelfall,
  2. Bewilligung von überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben bis 500 EUR im Einzelfall und im Rahmen der zugewiesenen Verstärkungsmittel,
  3. Genehmigung zur Überschreitung und Erweiterung von Aufträgen, die auf Beschlüsse des Ortschaftsrates zurückzuführen sind, bis 500 EUR im Einzelfall und im Rahmen vorhandener Deckungsmittel,
  4. Verkauf oder Vermietung von beweglichen Vermögen bis 250 EUR im Einzelfall,

### **§ 18 Teilnahme an Sitzungen** *(wird nicht in der Mustersatzung erwähnt)*

Ortsvorsteher, die nicht Stadträte sind, können an den Verhandlungen des Gemeinderates und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teilnehmen.

## **VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 19 Inkrafttreten**

Diese Änderung der Hauptsatzung tritt am 01.02.2020 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die bisherige Hauptsatzung vom 17.06.2013 mit ihren Änderungen außer Kraft.

Aulendorf, 20.01.2020

Matthias Burth  
Bürgermeister

Erläuterung:

Vorschlag künftiger Betrag

Vorschlag zur Aufnahme

Komplett rausstreichen

Aktueller Text (Text laut Mustersatzung des Gemeindetages)

*Anmerkungen zum Text*

1	Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf (10.266 EW)			Änderungsvorschläge für Neufassung zum 01.02.2020 Stadt Aulendorf mit Ergebnissen der Vorberatungen VA u. AUT			Zuständigkeiten nach dem Satzungsmuster des Gemeindetags Baden-Württemberg			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der St. Bad Schussenried (8.446 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Waldsee (20.313 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Wurzach (14.676 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Gemeinde Kißlegg (9.048 EW)			
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
Angelegenheiten	BM	Beschl. AS	GR	BM	Beschl. AS	GR	BM	Beschl. AS	GR	BM	Beschl. AS	GR	BM	Beschl. AS	GR	BM	Beschl. AS	GR	BM	Beschl. AS	GR	
1. die Bewirtschaftung der Mittel nach dem Haushaltsplan	Bis 25.000 €	25.000€ bis 75.000€	Über 75.000€	Bis 50.000€	50.000€ bis 250.000€	Über 250.000€	Bis 40.000 € / 65.000 €	40.000€/ 65.000€ bis 120.000/ 150.000€	Ab 120.000/ 150.000€	Bis 25.000 €	25.000€ bis 250.000€	Über 250.000€	Bis 150.000 €	150.000€ bis 1 Mio.€	Ab 1 Mio.€	Bis 75.000 €	75.000€ bis 250.000€		Bis 20.000 €	20.000€ bis 200.000€		
2. die Zustimmung zur Leistung von überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben	Bis 5.000€	5.000€ bis 10.000€	Über 10.000€	Bis 10.000€	10.000€ bis 25.000€	Über 25.000€	Bis 8.000€/ 13.000 €	8.000€/ 13.000€ bis 12.000€/ 15.000€	Ab 12.000€/ 15.000€	Bis 5.000€	5.000€ bis 25.000€	Über 25.000€	Bis 30.000 €	30.000€ bis 100.000€	Ab 100.000€	Bis 10.000 €	10.000€ bis 60.000€		Bis 10.000 €	10.000€ bis 20.000€	10.000€ bis 20.000€	
3. die Entscheidung über den Baubeschluss und den Vergabebeschluss sowie den Abrechnungsbeschluss	-	AUT Bis 75.000€	Über 75.000€	Bis 50.000€	AUT 50.000€ bis 250.000€	Über 250.000€	-	40.000€/ 65.000€ bis 120.000/ 150.000€	Ab 120.000/ 150.000€		Bis 250.000€	Über 250.000€		Bis 1 Mio.€	Über 1 Mio.€	Bis 75.000 €	75.000€ bis 250.000€	Über 250.000€	Bis 20.000 €	20.000€ bis 200.000€	Über 200.000€	
4. planerische Leistungen und Gutachten	-	AUT Bis 75.000€	Über 75.000€	10.000 €	AUT 10.000€ bis 100.000€	Über 100.000€	-	40.000€/ 65.000€ bis 120.000/ 150.000€	Ab 120.000/ 150.000€		Bis 75.000€	Über 75.000€		Bis 200.000€	Über 200.000€							

## Wertgrenzen Hauptsatzung

	Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf (10.266 EW)			Änderungsvorschläge für Neufassung zum 01.02.2020 Stadt Aulendorf mit Ergebnissen der Vorberatungen VA u. AUT			Zuständigkeiten nach dem Satzungsmuster des Gemeindetags Baden-Württemberg			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der St. Bad Schussenried (8.446 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Waldsee (20.313 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Wurzach (14.676 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Gemeinde Kißlegg (9.048 EW)		
5. die Veräußerung und dingliche Belastung, den Erwerb und Tausch von Grundeigentum oder grundstücksgleichen Rechten, einschließlich Vorkaufsrechten	Bis 80.000 €	AUT+VA 80.000€ bis 150.000€	Über 150.000€	Bis 80.000€	AUT+VA 80.000€ bis 150.000€ - Ausübung Vorkaufsrecht 80.000 € bis 300.000 €	Über 150.000€, Ausübung Vorkaufsrecht über 300.000 €	Bis 40.000 €/ 65.000 €	40.000€/ 65.000€ bis 120.000/ 150.000€	Ab 120.000/ 150.000€	Bis 12.500 €		Ab 12.500€	Bis 80.000 €	80.000€ bis 250.000€	Über 250.000€	Bis 50.000 €	50.000€ bis 125.000€ (ohne die Veräußerung)	Über 125.000€ (ohne die Veräußerung)	Bis 25.000 €	25.000€ bis 50.000€	Über 50.000€
6. Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichem Vermögen	Bis 3.000€	AUT+VA 3.000€ bis 10.000€	Über 10.000€	Bis 10.000€	AUT/VA 10.000€ bis 20.000€	Über 20.000€	Bis 2.500€/ 3.000€	2.500€/ 3.000€ bis 5.000€	Über 5.000€	Bis 2.500€		Ab 2.500€	Bis 20.000 €	20.000€ bis 50.000€	Ab 50.000€	Bis 15.000 €	15.000€ bis 30.000€	Ab 30.000€	Bis 10.000 €	10.000€ bis 20.000€ inkl. Leasing	Ab 20.000€
7. die Veräußerung von beweglichem Vermögen	Bis 5.000€	AUT+VA 5.000€ bis 25.000€	Über 10.000€	Bis 10.000€	AUT/VA 10.000€ bis 50.000€	Über 50.000€	Bis 40.000 €/ 65.000 €	40.000€/ 65.000€ bis 120.000/ 150.000€	Ab 120.000/ 150.000€	Bis 1.000€		Ab 1.000€	Bis 20.000 €	20.000€ bis 50.000€	Ab 50.000€	Bis 15.000 €	15.000€ bis 30.000€	Ab 30.000€	Bis 5.000€	5.000€ bis 10.000€	Ab 10.000€
8. die Übernahme von Gewährverträgen und der Abschluss kreditähnlicher Rechtsgeschäfte	Unter 2.500€	AUT+VA 2.500€ bis 25.000€	Über 25.000€	wird gestrichen und fällt als grundsätzliche Angelegenheit damit komplett in die Zuständigkeit des GR			Das wird im Satzungsmuster nicht erwähnt.			-	-	-									
9. die Führung von Rechtsstreiten	Bis 5.000€	AUT+VA 5.000€ bis 10.000€	Über 10.000€	Bis 5.000€	AUT/VA 5.000€ bis 25.000€	Über 25.000€	Bis 2.500€/ 3.000€	2.500€/ 3.000€ bis 10.000€	Über 10.000€	Bis 2.500€		Ab 2.500€	Bis 25.000 €	25.000€ bis 100.000€	Ab 100.000€	Siehe Punkt 22			Bis 5.000€	5.000€ bis 15.000€	Ab 15.000€

Wertgrenzen Hauptsatzung

	Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf (10.266 EW)			Änderungsvorschläge für Neufassung zum 01.02.2020 Stadt Aulendorf mit Ergebnissen der Vorberatungen VA u. AUT			Zuständigkeiten nach dem Satzungsmuster des Gemeindetags Baden-Württemberg			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der St. Bad Schussenried (8.446 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Waldsee (20.313 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Wurzach (14.676 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Gemeinde Kißlegg (9.048 EW)		
10. die Ernennung, Einstellung, Entlassung und sonstige personalrechtliche Entscheidungen	EG 1 bis EG 5 TVöD	VA EG 6 bis EG 9 TVöD		EG1 bis EG8 TVöD	VA EG9a bis EG11 TVöD	ab EG 12 TVöD	X bis Vb BAT	Bis A9 bzw. von IVb bis III BAT		Bis A 6	A 6 bis A 10	Ab A 10	Bis A 11 Bis EG 11	A 12 bis A 13 EG 12	Ab A 14 Ab EG 13	Bis A 10	A 11		Bis A 10	A 11	Ab A 12
	S 1 bis S 5 TVöD SuE	S 6 bis S 13 TVöD SuE		S2 bis S8b TVöD SuE	S9 bis S13 TVöD SuE	ab EG S14 TVöD SuE				EG 1 bis EG 5 S 2 bis S 4	EG 6 bis EG 10 S 5 b. S 16	Ab EG 10 Ab S 17	Bis P 13 Bis S 15	P 14 bis P 15 S 16 bis S 17		Bis EG 11 Bis S 15	Ab EG 12 Ab S 16		Bis EG 9c Bis S 13	EG 10 S 14 bis S 16	Ab EG 11 Ab S 17
11. die Bewilligung von nicht im Haushaltsplan einzeln ausgewiesenen Freigebigkeitsleistungen	Bis 1.250€	VA 1.250€ bis 5.000€	Über 5.000€	Bis 1.250€	VA 1.250€ bis 10.000€	Über 10.000€	Bis 2.500€/3.000€	2.500€/3.000€ bis 7.500€/8.000€	Über 7.500€/8.000€	Bis 500€		Ab 500€	Bis 5.000€	5.000€ bis 25.000€	Ab 25.000€	Bis 3.000€	3.000€ bis 10.000€	Ab 10.000€	Bis 2.000€	2.000€ bis 4.000€	Ab 4.000€
12. die Stundung von Forderungen	< 3 Monate in unbegr. Höhe	VA 10.000€ bis 20.000€ > 12 Monate	Über 20.000€	Bis 3 Monate unbegr. Höhe	VA 25.000€ bis 50.000€ >12 Monate	Über 50.000€ >3 Monate	< 3 Monate in unbegr. Höhe	3-6 Monate ab 6.000€	> 6 Monate über 50.000€	Bis 1.000 € unabh. von der Dauer.		Drei bis sechs Monate ab 2.500€	Bis zwölf Monate in unbegr. Höhe.	Länger als 12 Monate mehr als 40.000€		Bis 24 Monate in unbegr. Höhe.	> 12 Monate mehr als 15.000€		Bis drei Monate in unbegr. Höhe.	Drei bis sechs Monate in unbegr. Höhe.	> 9 Monate in unbegr. Höhe
	< 12 Monate bis 10.000 €			Bis 12 Monate bis 25.000€			3 - 6 Monate bis 6.000€	> 6 Monate bis 50.000€		Bis zwei Monate in unbegr. Höhe.		Über sechs Monate ab 1.000€	Über 12 Monate bis 40.000 €		Darüber hinaus bis 15.000 €				Bis neun Monate bis zu 15.000 €	Mehr als neun Monate von 15.000€ bis 50.000€	



Wertgrenzen Hauptsatzung

	Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf (10.266 EW)			Änderungsvorschläge für Neufassung zum 01.02.2020 Stadt Aulendorf mit Ergebnissen der Vorberatungen VA u. AUT	Zuständigkeiten nach dem Satzungsmuster des Gemeindetags Baden-Württemberg	Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der St. Bad Schussenried (8.446 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Waldsee (20.313 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Stadt Bad Wurzach (14.676 EW)			Zuständigkeiten nach der Hauptsatzung der Gemeinde Kißlegg (9.048 EW)		
17. die Erteilung von Aufträgen an Architekten, Ingenieure und Gutachter	Bis 5.000€	-	Über 5.000€	Ist bereits durch Nr. 4 abgedeckt, wird daher gestrichen	Das wird im Satzungsmuster nicht erwähnt.												
18. die Entscheidung über den Abschluss von Erschließungsverträgen und Vereinbarungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags	Bis 5.000€	-	Über 5.000€	wird gestrichen	Das wird im Satzungsmuster nicht erwähnt.												



# **Stadt Aulendorf Landkreis Ravensburg**

## **Hauptsatzung**

### **Inhaltsübersicht**

**Abschnitt I  
Form der Gemeindeverfassung (§ 1)**

**Abschnitt II  
Gemeinderat (§§ 2 - 3)**

**Abschnitt III  
Ausschüsse des Gemeinderates (§§ 4 - 9)**

**Abschnitt IV  
Bürgermeister (§ 10, 11)**

**Abschnitt V  
Stadtteile (§ 12)**

**Abschnitt VI  
Ortschaftsverfassung (§§ 13-18)**

**Abschnitt VII  
Schlussbestimmungen (§ 19)**

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO - hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am 20.01.2020 folgende Hauptsatzung beschlossen:

#### **I. FORM DER GEMEINDEVERFASSUNG**

##### **§ 1 Gemeindeverfassung**

Verwaltungsorgane der Stadt sind der Gemeinderat und der Bürgermeister.

#### **II. GEMEINDERAT**

##### **§ 2 Rechtsstellung, Aufgaben und Zuständigkeit**

(1) Der Gemeinderat ist die Vertretung der Bürger und das Hauptorgan der Stadt.

(2) Er legt die Grundsätze für die Verwaltung der Stadt fest und entscheidet über alle Angelegenheiten der Stadt, soweit nicht der Gemeinderat den Ausschüssen oder dem Bürgermeister bestimmte Angelegenheiten übertragen hat oder der Bürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist. Der Gemeinderat überwacht die Ausführung seiner Beschlüsse und sorgt beim Auftreten von Missständen in der Stadtverwaltung für deren Beseitigung durch den Bürgermeister.

### **§ 3 Zusammensetzung und Größe des Gemeinderates**

(1) Der Gemeinderat besteht aus dem Bürgermeister als Vorsitzenden und den ehrenamtlichen Mitgliedern (Stadträte).

(2) Für die Zahl der Stadträte ist die nächstniedrigere Gemeindegrößengruppe im Sinne des § 25 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung maßgebend.

## **III. AUSSCHÜSSE DES GEMEINDERATES**

### **§ 4 Beschließende Ausschüsse**

(1) Es werden folgende beschließende Ausschüsse gebildet:

- 1.1 Ausschuss für Umwelt und Technik
- 1.2 Verwaltungsausschuss.

Die Angelegenheiten der Eigenbetriebe Betriebswerke und Stadtwerke Aulendorf werden gemäß den Betriebssatzungen der Eigenbetriebe Betriebswerke und Stadtwerke Aulendorf vom Ausschuss für Umwelt und Technik Aulendorf beraten und entschieden, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist.

Die Angelegenheiten des Eigenbetriebs Aulendorf Tourismus werden gemäß der Betriebssatzung vom Verwaltungsausschuss beraten und entschieden, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist.

(2) Die beschließenden Ausschüsse bestehen jeweils aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und neun weiteren Mitglieder des Gemeinderats.

(3) Für die weiteren Mitglieder der Ausschüsse wird ein Stellvertreter bestellt, der diesen im Verhinderungsfalle vertritt (persönlicher Stellvertreter). Ist auch der persönliche Stellvertreter verhindert, so tritt an seine Stelle innerhalb der Fraktion der nächste nicht verhinderte und nicht bereits als Verhinderungsstellvertreter in Anspruch genommene Stellvertreter (Stellvertreter nach Reihenfolge). *Satz 2 ist nicht laut Mustersatzung vorgeschrieben.*

### **§ 5 Allgemeine Zuständigkeit der beschließenden Ausschüsse**

(1) Die beschließenden Ausschüsse entscheiden im Rahmen ihrer Zuständigkeit selbständig an Stelle des Gemeinderates, sofern nicht der Gemeinderat von seinen Befugnissen nach § 7 Abs. 2 Gebrauch macht oder die Entscheidung dem Bürgermeister oder der Betriebsleitung übertragen oder ihm kraft Gesetzes zugewiesen worden ist. Die Tagesordnung für die beschließenden Ausschüsse ist allen Mitgliedern des Gemeinderates bekannt zu geben.

(2) Den beschließenden Ausschüssen werden die in den §§ 7- 9 bezeichneten Aufgabengebiete zur dauernden Erledigung übertragen. Ist zweifelhaft, welcher Ausschuss im Einzelfall zuständig ist, ist die Zuständigkeit des Gemeinderats gegeben.

(3) Die beschließenden Ausschüsse sind innerhalb ihres Geschäftskreises zuständig für:

3.1 Die Bewirtschaftung der Mittel nach dem Haushaltsplan und Wirtschaftsplan, soweit der Betrag im Einzelfall mehr als 50.000 EUR aber nicht mehr als 250.000 EUR beträgt.

3.2 Die Zustimmung zu überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben von mehr als 10.000 EUR aber nicht mehr als 25.000 EUR im Einzelfall.

(4) Soweit sich die Zuständigkeit der beschließenden Ausschüsse nach Wertgrenzen bestimmt, beziehen sich diese auf den einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang.

Die Zerlegung eines solchen Vorganges in mehrere Teile zur Begründung einer anderen Zuständigkeit ist nicht zulässig. Bei voraussehbar wiederkehrenden Leistungen bezieht sich die Wertgrenze auf den Jahresbetrag.

## **§ 6 Beziehungen zwischen Gemeinderat und beschließenden Ausschüssen**

(1) Wenn eine Angelegenheit für die Gemeinde von besonderer Bedeutung ist, können die Ausschüsse die Angelegenheit mit den Stimmen eines Viertels aller Mitglieder dem Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreiten.

(2) Der Gemeinderat kann den beschließenden Ausschüssen allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen, jede Angelegenheit an sich ziehen oder Beschlüsse der beschließenden Ausschüsse, solange sie noch nicht vollzogen sind, ändern oder aufheben.

(3) Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Gemeinderat vorbehalten ist, sollen dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zugewiesen werden. Auf Antrag des Vorsitzenden oder eines Fünftels aller Mitglieder des Gemeinderats sind sie dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zu überweisen.

(4) Der Gemeinderat kann Angelegenheiten, die die Aufgabengebiete verschiedener Ausschüsse berühren, selbst erledigen. Die Zuständigkeit des Gemeinderats ist anzunehmen, wenn zweifelhaft ist, ob die Behandlung einer Angelegenheit zur Zuständigkeit des Gemeinderats oder zu der eines beschließenden Ausschusses gehört.

(5) Widersprechen sich die noch nicht vollzogenen Beschlüsse zweier Ausschüsse, so hat der Bürgermeister den Vollzug der Beschlüsse auszusetzen und die Entscheidung des Gemeinderates herbeizuführen.

## **§ 7 Ausschuss für Umwelt und Technik**

(1) Der Geschäftskreis des Ausschusses für Umwelt und Technik umfasst folgende Aufgabengebiete und ist zuständig für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf und des Eigenbetriebs Stadtwerke Aulendorf:

1.1 Bauleitplanung und Bauwesen (Hoch- und Tiefbau, Vermessung),

1.2 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, usw.)

1.3 Straßenbeleuchtung, technische Verwaltung der Straßen, Betriebshof, Fuhrpark,

1.4 Verkehrswesen,

- 1.5 Stadtsanierung,
- 1.6 technische Verwaltung städtischer Gebäude,
- 1.7 Sport- und Spielanlagen,
- 1.8 Umweltschutz, Landschafts- und Gewässerpflege, Müllbeseitigung, Wertstoffe,
- 1.9 Denkmalpflege
- 1.10 Versorgung von städtischen und nichtstädtischen Einrichtungen mit Wärmeenergie und Strom (Energie).

(2) In seinem Geschäftskreis entscheidet der Ausschuss für Umwelt und Technik über:

2.1 die Erklärung des Einvernehmens der Stadt bei der Entscheidung über

- 2.1.1 die Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 2 BauGB),
- 2.1.2 die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 31 BauGB),
- 2.1.3 die Zulassung von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes (§§ 33 und 36 BauGB),
- 2.1.4 die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 34 und 36 BauGB),
- 2.1.5 die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich (§§ 35 und 36 BauGB),
- 2.1.6 Anträge auf Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben und auf vorläufige Untersagung gemäß § 15 BauGB,
- 2.1.7 die Erteilung von Genehmigungen und die Entscheidung über allgemein erteilte Genehmigungen nach § 144 BauGB,

wenn die jeweilige Angelegenheit für die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist.

2.2 die Entscheidung über die Ausführung eines Vorhabens des Hoch- und Tiefbaus (Baubeschluss) und die Genehmigung der Bauunterlagen, die Vergabe der Lieferungen und Leistungen für die Bauausführung (Vergabebeschluss) sowie die Anerkennung der Schlussabrechnung (Abrechnungsbeschluss) bei voraussichtlichen bzw. tatsächlichen Gesamtbaukosten von mehr als 50.000 EUR, aber nicht mehr als 250.000 EUR im Einzelfall.

2.3 planerische Leistungen und Gutachten bei voraussichtlichen Honorarkosten von mehr als 10.000 EUR, aber nicht mehr als 100.000 EUR im Einzelfall, soweit nicht Nr. 2.2.

2.4 die Veräußerung und dingliche Belastung, den Erwerb und Tausch von Grundeigentum oder grundstücksgleichen Rechten im Wert von 80.000 EUR aber nicht mehr als 150.000 EUR im Einzelfall. Die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert von 80.000 EUR aber nicht mehr als 300.000 EUR im Einzelfall.

2.5 Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichem Vermögen bis zu einem jährlichen Miet- oder Pachtwert von 10.000 EUR aber nicht mehr als 20.000 EUR im Einzelfall.

2.6 die Veräußerung von beweglichen Vermögen im Wert von mehr als 10.000 EUR aber nicht mehr als 50.000 EUR im Einzelfall,

2.7 Die Führung von Rechtsstreitigkeiten bei einem Streitwert von mehr als 5.000 EUR, aber nicht mehr als 25.000 EUR.

## **§ 8 Verwaltungsausschuss**

(1) Der Geschäftskreis des Verwaltungsausschusses umfasst folgende Aufgabengebiete:

- 1.1 allgemeine Verwaltungsangelegenheiten,
- 1.2 Personalangelegenheiten,
- 1.3 Schulen und Kindergärten (Schulangelegenheiten und Kindergartenangelegenheiten),
- 1.4 Soziale Angelegenheiten, offene Jugendarbeit und Jugendförderung
- 1.5 Gesundheits- und Veterinärangelegenheiten,
- 1.6 Finanz- und Haushaltswirtschaft einschließlich Abgaben (Abgabenangelegenheiten),
- 1.7 Verwaltung der Liegenschaften einschließlich der Waldbewirtschaftung (... , Jagd, Fischerei und Weide),
- 1.8 Feuerlöschwesen und Zivilschutz,
- 1.9 Friedhofs- und Bestattungswesen,
- 1.10 Volkshochschule,
- 1.11 Vereinswesen, Heimatfeste,
- 1.12 Marktangelegenheiten,

Der Verwaltungsausschuss ist zugleich zuständig für die Angelegenheiten des Eigenbetriebs Aulendorf Tourismus mit folgenden Aufgabengebieten:

- 1.13 Förderung des Tourismus und des Kulturwesens in Aulendorf,
- 1.14 Betrieb und die Verwaltung der Einrichtungen des Eigenbetriebs.

(2) In seinem Geschäftskreis entscheidet der Verwaltungsausschuss über:

- 2.1 die Ernennung, Einstellung, Entlassung und sonstige personalrechtliche Entscheidungen der Stadt und aller Eigenbetriebe von Beschäftigten der Entgeltgruppe 9a bis EG 11 TVöD, EG S9 bis EG S13 TVöD SuE und vergleichbare Beamte, soweit es sich nicht um Aushilfskräfte handelt,
- 2.2 die Bewilligung von nicht im Haushaltsplan einzeln ausgewiesenen Freigigkeitsleistungen von mehr als 1.250 EUR aber nicht mehr als 10.000 EUR im Einzelfall.
- 2.3 die Stundung von Forderungen in Höhe von mehr als 25.000 EUR und für länger als 12 Monate im Einzelfall, aber nicht mehr als 50.000 EUR.
- 2.4 den Verzicht auf Ansprüche der Stadt oder die Niederschlagung solcher Ansprüche und den Abschluss von Vergleichen, wenn der Verzicht, die Niederschlagung, bei Vergleichen das Zugeständnis der Stadt im Einzelfall mehr als 5.000 EUR aber nicht mehr als 25.000 EUR beträgt,
- 2.5 Die Führung von Rechtsstreitigkeiten bei einem Streitwert von mehr als 5.000 EUR, aber nicht mehr als 25.000 EUR.
- 2.6 Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichem Vermögen bis zu einem jährlichen Miet- oder Pachtwert von mehr als 10.000 EUR bis nicht mehr als 20.000 EUR im Einzelfall,
- 2.7 die Veräußerung von beweglichen Vermögen im Wert von mehr als 10.000 EUR aber nicht mehr als 50.000 EUR im Einzelfall,

## **§ 9 Beratende Ausschüsse**

Bei Bedarf können beratende Ausschüsse für bestimmte Sachgebiete oder Einzelangelegenheiten gebildet werden.

## **IV. BÜRGERMEISTER**

### **§ 10 Rechtsstellung**

Der Bürgermeister ist hauptamtlicher Beamter auf Zeit.

### **§ 11 Zuständigkeiten**

(1) Der Bürgermeister leitet die Stadtverwaltung und vertritt die Stadt. Er ist für die sachgemäße Erledigung der Aufgaben und den ordnungsgemäßen Gang der Verwaltung verantwortlich und regelt die innere Organisation der Stadtverwaltung. Der Bürgermeister erledigt in eigener Zuständigkeit die Geschäfte der laufenden Verwaltung und die ihm sonst durch Gesetz oder dem Gemeinderat übertragenden Aufgaben. Weisungsaufgaben erledigt der Bürgermeister in eigener Zuständigkeit, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Dies gilt auch, wenn die Stadt in einer Angelegenheit angehört wird, die auf Grund einer Anordnung der zuständigen Behörde geheim zu halten ist.

(2) Dem Bürgermeister werden folgende Aufgaben zur Erledigung dauernd übertragen, soweit es sich nicht bereits um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt:

- 2.1 die Bewirtschaftung der Mittel nach dem Haushaltsplan bis zu einem Betrag von 50.000 EUR im Einzelfall,
- 2.2 die Zustimmung zu überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben und zur Verwendung von Deckungsreserven bis zu 10.000 EUR im Einzelfall.
- 2.3 die Ernennung, Einstellung und Entlassung und sonstige personalrechtliche Entscheidungen von Beschäftigten der Entgeltgruppen 1 bis EG 8 TVöD, EG S2 bis EG S8b TVöD SuE und vergleichbare Beschäftigte und Beamte, Aushilfsangestellten, Beamtenanwärtern, Auszubildenden, Praktikanten und anderen in Ausbildung stehenden Personen,
- 2.4 die Gewährung von unverzinslichen Lohn- und Gehaltsvorschüssen sowie Unterstützung im Rahmen der Richtlinien des Landes,
- 2.5 die Bewilligung von nicht im Haushaltsplan einzeln ausgewiesenen Freigabeleistungen bis zu 1.250 EUR im Einzelfall,
- 2.6 die Stundung von Forderungen im Einzelfall,
  - 2.6.1 bis zu drei Monaten in unbeschränkter Höhe,
  - 2.6.2 bis zu 12 Monaten und bis zu einem Höchstbetrag von nicht mehr als 25.000<sup>^</sup>EUR,
- 2.7 den Verzicht auf Ansprüche der Stadt und die Niederschlagung solcher Ansprüche, die Führung von Rechtsstreiten und den Abschluss von Vergleichen, wenn der Verzicht oder die Niederschlagung, der Streitwert oder bei Vergleichen das Zugeständnis der Stadt im Einzelfall nicht mehr als 5.000 EUR beträgt,
- 2.8 die Führung von Rechtsstreitigkeiten bei einem Streitwert von bis zu 5.000 EUR,
- 2.9 die Veräußerung und dingliche Belastung, den Erwerb und Tausch von Grundeigentum oder grundstücksgleichen Rechten einschließlich der Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis zu 80.000 EUR im Einzelfall,

- 2.10 Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichen Vermögen bis zu einem jährlichen Miet- oder Pachtwert von 10.000 EUR im Einzelfall,
- 2.11 die Veräußerung von beweglichem Vermögen bis zu 10.000 EUR im Einzelfall,
- 2.12 die Bestellung von Bürgern zu ehrenamtlicher Mitwirkung sowie die Entscheidung darüber, ob ein wichtiger Grund für die Ablehnung einer solchen ehrenamtlichen Mitwirkung vorliegt,
- 2.13 die Zuziehung sachkundiger Einwohner und Sachverständiger zu den Beratungen einzelner Angelegenheiten im Gemeinderat und in den Ausschüssen,
- im Bereich der Bauverwaltung
- 2.14 die Entscheidung über den Bau und die Vergabe sowie die Ausführung von Unterhaltungsarbeiten von nicht mehr als 50.000 EUR im Einzelfall, *laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*
- 2.15 die Erteilung von Aufträgen an Architekten, Ingenieure (planerische Leistungen) und Gutachter bei einem voraussichtlichen Honorar bis zu 10.000 EUR im Einzelfall, *laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*
- 2.16 die Erteilung von Genehmigungen im Grundstücksverkehr (§§ 19-23 BauGB), *laut Mustersatzung nicht beim Bürgermeister erwähnt*
- 2.17 die Erklärung des Einvernehmens der Stadt bei Bauvorhaben,
- a) bei denen die Erteilung von nicht zustimmungspflichtiger Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist,
  - b) die nach § 33 BauGB zulässig sind, soweit die Bebauung in dem betroffenen Gebiet bereits fortgeschritten ist,
  - c) die nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen und von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sind.
- 2.18 dem Bürgermeister obliegen ausschließlich die Einwerbung und die Entgegennahme des Angebotes einer Zuwendung. Der Gemeinderat entscheidet über die Annahme und Vermittlung von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen.
- 2.19 die Beauftragung der Feuerwehr mit Hilfeleistung in Notlagen und mit Maßnahmen der Brandverhütung im Sinne des § 2 Feuerwehrgesetz.

(3) Der Bürgermeister wird ermächtigt, durch Dienstanweisung diese Zuständigkeiten, mit Ausnahme von § 11 Abs. (2) 2.17, auf die Leiter der einzelnen Abteilungen der Stadtverwaltung zu übertragen.

## **V. STADTEILE**

### **§ 12 Benennung der Stadtteile**

(1) Das Stadtgebiet besteht aus folgenden, räumlich voneinander getrennten Stadtteilen:

- 1.1 Aulendorf
- 1.2 Blönried
- 1.3 Tannhausen
- 1.4 Zollenreute

(2) Die Namen der in Absatz 1 Ziff. 1.2 bis 1.4 bezeichneten Stadtteile werden mit dem vorangestellten Namen der Stadt und von diesem durch Beistrich getrennt geführt.

(3) Die räumlichen Grenzen der einzelnen Stadtteile nach Absatz 1 sind jeweils die Gemarkungen der früheren Gemeinden gleichen Namens.

## **VI. ORTSCHAFTSVERFASSUNG**

### **§ 13 Einrichtung von Ortschaften**

Es werden folgende Ortschaften eingerichtet:

- 1.1 Blönried
- 1.2 Tannhausen
- 1.3 Zollenreute

### **§ 14 Bildung und Zusammensetzung der Ortschaftsräte**

(1) In den nach § 13 eingerichteten Ortschaften werden Ortschaftsräte gebildet.

(2) Die Zahl der Ortschaftsräte beträgt

- 2.1 in der Ortschaft Blönried 9 Mitglieder,
- 2.2 in der Ortschaft Tannhausen 9 Mitglieder,
- 2.3 in der Ortschaft Zollenreute 9 Mitglieder,

(3) Die Sitze in den Ortschaftsräten Blönried und Tannhausen werden mit Vertretern der nachstehend gebildeten Wohnbezirke wie folgt besetzt (Unechte Teilortswahl):

#### 3.1 Ortschaft Blönried

3.1.1 Wohnbezirk Blönried, bestehend aus den Ortsteilen Blönried und Halderhof  
zwei Vertreter

3.1.2 Wohnbezirk Münchenreute, bestehend aus den Ortsteilen Münchenreute, Bärenweiler, Rothäusle, Amberg, Buschhorn, Lohren, Multer und Rankwirt zwei Vertreter

3.1.3 Wohnbezirk Steinenbach, bestehend aus den Ortsteilen Steinenbach, Bläsis, Gruber, Latschis und Missionshaus fünf Vertreter

#### 3.2 Ortschaft Tannhausen

3.2.1 Wohnbezirk Tannhausen, bestehend aus den Ortsteilen Tannhausen, Geblisberg und Ziegelhof sechs Vertreter

3.2.2 Wohnbezirk Haslach und Lippertsweiler, bestehend auf den Ortsteilen Haslach, Lippertsweiler, Allgaierhof und Hinterweiher ein Vertreter

3.2.3 Wohnbezirk Tannweiler, bestehend aus den Ortsteilen Tannweiler, Eisenfurt und Herdtle zwei Vertreter

Die in § 14 Abs.3 Nr. 3.1.1 bis Nr. 3.2.3 genannten Wohnbezirke bilden je einen Wohnbezirk im Sinne von § 27 Abs. 2 Satz 1 GemO i. V. m. § 72 GemO.

3.3 Ortschaft Zollenreute: In der Ortschaft Zollenreute findet keine unechte Teilortswahl statt.

### **§ 15 Zuständigkeit des Ortschaftsrates**

(1) Der Ortschaftsrat ist zu wichtigen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen, zu hören und hat ein Vorschlagsrecht in allen Angelegenheiten, die die Ortschaft betreffen.

(2) Wichtige Angelegenheiten im Sinne des Abs. 1 sind insbesondere:

2.1 die Veranschlagung der Haushaltsmittel für die, die Ortschaft betreffenden Angelegenheiten,

2.2 die Bestimmung und wesentliche Änderungen der Zuständigkeiten in der Ortschaft,

2.3 die Aufstellung, wesentliche Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen sowie die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch,

2.4 die Planung, Errichtung, wesentliche Änderung und Aufhebung öffentlicher Einrichtungen einschließlich Gemeindestraßen,

2.5 der Erlass, die wesentliche Änderung und Aufhebung von Ortsrecht.

(3) Dem Ortschaftsrat werden im Rahmen der im Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Mittel folgende Angelegenheiten, soweit sie die jeweilige Ortschaft betreffen, zur Entscheidung übertragen:

3.1 Vollzug des Haushaltsplanes im Rahmen der für die Ortschaft zugewiesenen Haushaltsmittel, insbesondere:

3.1.1 Vergaben von Arbeiten und Lieferungen, sofern der Betrag im Einzelfall mehr als 2.500 EUR aber nicht mehr als 5.000 EUR beträgt,

3.1.2 Bewilligung von überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben von mehr als 500 EUR aber nicht mehr als 5.000 EUR im Einzelfall und im Rahmen zugewiesener Verstärkungsmittel,

3.1.3 Verkauf und Vermietung von beweglichen Vermögen von mehr als 250 EUR aber nicht mehr als 2.500 EUR im Einzelfall,

3.1.4 Verpachtung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

3.2 Ausgestaltung und Benutzung von Einrichtungen

3.2.1 der Gemeinschafts-, Kultur- und Sportpflege,

3.2.2 der Park- und Grünanlagen,

3.2.3 der Kinderspielplätze und des Kindergartens.

3.3 Die Angelegenheiten der örtlichen Abteilung der freiwilligen Feuerwehr Aulendorf und der örtlichen Vereine,

3.4 Pflege des Ortsbildes und des örtlichen Brauchtums,

3.5 Benennung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen,

3.6 Jagdverpachtung,

3.7 Bewirtschaftung der Kiesgruben,

3.8 Instandhaltung der Bäche und Wassergräben,

3.9 Erwerb, Verkauf und Preisgestaltung der Bauplätze bis zum Wert von 10.000 EUR im Einzelfall,

3.10 Wahl der Vertreter in die Organe der in § 17 der Vereinbarung der Stadt Aulendorf mit den Gemeinden Blönried, Tannhausen und Zollenreute vom 25. Januar 1972 über deren Eingliederung in die Stadt Aulendorf genannten Zweckverbände.

3.11 Die unter vorstehendem Abs. 4 genannte Zuständigkeit ist nicht gegeben bei Angelegenheiten, die vorlage- und genehmigungspflichtige Beschlüsse notwendig machen. Die Bestimmungen der §§ 39 Abs. 2 und 44 Abs. 2 GemO sind zu beachten.

### **§ 16 Ortsvorsteher**

(1) Der Ortsvorsteher ist Ehrenbeamter auf Zeit.

(2) Der Ortsvorsteher vertritt den Bürgermeister ständig beim Vollzug der Beschlüsse des Ortschaftsrates.

(3) Der Ortsvorsteher ist Vorsitzender des Ortschaftsrates.

### **§ 17 Zuständigkeit des Ortsvorstehers**

(1) Der Bürgermeister beauftragt den Ortsvorsteher mit seiner Vertretung in folgenden Angelegenheiten:

1. Vergabe von Arbeiten und Lieferungen im Rahmen der der Ortschaft zugewiesenen Haushaltsmittel bis 2.500 EUR im Einzelfall,
2. Bewilligung von überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben bis 500 EUR im Einzelfall und im Rahmen der zugewiesenen Verstärkungsmittel,
3. Genehmigung zur Überschreitung und Erweiterung von Aufträgen, die auf Beschlüsse des Ortschaftsrates zurückzuführen sind, bis 500 EUR im Einzelfall und im Rahmen vorhandener Deckungsmittel,
4. Verkauf oder Vermietung von beweglichen Vermögen bis 250 EUR im Einzelfall,

### **§ 18 Teilnahme an Sitzungen**

Ortsvorsteher, die nicht Stadträte sind, können an den Verhandlungen des Gemeinderates und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teilnehmen.

## **VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 19 Inkrafttreten**

Diese Änderung der Hauptsatzung tritt am 15.02.2020 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt die bisherige Hauptsatzung vom 17.06.2013 mit ihren Änderungen außer Kraft.

Aulendorf, 10.02.2020

Matthias Burth  
Bürgermeister

**Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Aulendorf geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.





# STADT AULENDORF

<b>Hauptamt</b> Pamela Franz		<b>Vorlagen-Nr. 20/141/2019</b>	
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 4      Annahme und Verwendung von Spenden</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>          Nach § 78 Abs. 4 GemO darf die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen.          Die Einwerbung und die Entgegennahme des Angebotes oder Vermittlung entscheidet der Gemeinderat.          Die aktuelle Liste der eingegangenen Spenden wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b>          Der Gemeinderat beschließt, die aufgeführten Spenden anzunehmen und entsprechende dem genannten Zweck zu verwenden.</p>			
<p><b>Anlagen:</b>          Spendenliste</p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>      <input type="checkbox"/> Bürgermeister      <input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei      <input type="checkbox"/> Bauamt      <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 30.01.2020</p>			



**Auflistung der Spenden für das Jahr 2019 (Gemeinderat)**

<b>Datum</b>	<b>Vorname Name</b>	<b>Anschrift</b>	<b>PLZ</b>	<b>Ort</b>	<b>Betrag</b>	<b>Zweck</b>
10.12.2019	Joachim Freitag	Sandweg 17	88326	Aulendorf	300,00 €	Jugendfeuerwehr
17.12.2019	Volksbank Bad Saulgau eG	Hauptstraße 64	88326	Aulendorf	220,00 €	städtischer Kindergarten
17.12.2019	Volksbank Bad Saulgau eG	Hauptstraße 64	88326	Aulendorf	220,00 €	städtische Krippe
20.12.2019	Katholische Kirchengemeinde St. Martin	Hauptstr. 29	88326	Aulendorf	300,00 €	Stadtseniorenrat
23.12.2019	Martin Waibel	Im Obstgarten 6	88326	Aulendorf	200,00 €	Jugendfeuerwehr
27.12.2019	Volksbank Altshausen	Hindenburgstr. 31	88361	Altshausen	700,00 €	Feuerwehr Abt. Blönried
30.12.2019	Elektrotechnik Sonntag, Inh. Stefan Sonntag	Bachstr. 14	88326	Aulendorf	3.500,00 €	Schloss- und Kinderfest
					<b>5.440,00 €</b>	



<b>Stadtbauamt</b> Günther Blaser		<b>Vorlagen-Nr. 40/495/2020</b>							
Sitzung am 10.02.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme						
<b>TOP: 18      Baukostenabrechnung - Sanierung Schulzentrum Ebene 0</b>									
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Sanierung der Ebene 0 im Schulzentrum wurde in den Sommerferien 2019 durchgeführt und konnte bis auf einzelne Restarbeiten bis zum Schulbeginn im September abgeschlossen werden.</p> <p>Die Umbaumaßnahme wurde in 2019 komplett abgerechnet.</p> <p>Für den Abruf der restlichen Fördermittel aus dem kommunalen Sanierungsfonds in Höhe von rund 259.000,00 € wurden die erforderlichen Unterlagen beim RP Tübingen eingereicht.</p> <p><b>Kostenfeststellung</b></p> <table border="1"> <tr> <td>HH Ansatz 1. 2330 500000</td> <td>582.000,00 €</td> </tr> <tr> <td><b>Kostenfeststellung</b></td> <td><b>597.899,82 €</b></td> </tr> <tr> <td>Überschreitung HH Ansatz</td> <td>15.599,82 €</td> </tr> </table> <p>Die Begründung der Kostenüberschreitung vom HH Ansatz liegt zu einen bei den enormen Preissteigerungen und zum anderen bei einer zu optimistischen Kürzung der HH Mittel im Nachtrag 2020.</p> <p>Die Überschreitung des HH Ansatzes liegt mit 2,6 % im Rahmen und konnte innerhalb der Kostenstellen ausgeglichen werden.</p> <p>Eine detaillierte Kostenaufstellung ist als Anlage beigefügt.</p>				HH Ansatz 1. 2330 500000	582.000,00 €	<b>Kostenfeststellung</b>	<b>597.899,82 €</b>	Überschreitung HH Ansatz	15.599,82 €
HH Ansatz 1. 2330 500000	582.000,00 €								
<b>Kostenfeststellung</b>	<b>597.899,82 €</b>								
Überschreitung HH Ansatz	15.599,82 €								
<p><b>Beschlussantrag:</b> Die Kostenfeststellung wird zur Kenntnis genommen.</p>									
<p><b>Anlagen:</b> Kostenaufstellung mit Einzelkosten.</p>									
<p><b>Beschlussauszüge für</b>    <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei            <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 30.01.2020</p>									